



广东寓米网络科技股份有限公司

公开转让说明书



WWW.IYUMI.COM

主办券商



二〇一六年八月

## 声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列重大事项及风险：

### 一、社会性突发事件的风险

本公司主要经营服务式公寓租赁，属于服务业中的其他住宿业。该行业经营状况受宏观调控、经济周期和突发性事件影响较大，特别是经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等会给整个行业带来一定冲击，从而对本公司的公寓出租率和租赁价格等经营产生影响。

### 二、实际控制人控制风险

截至本公开转让说明书签署日，张晚华直接持有本公司 700 万股，通过广州米涑投资合伙企业（有限合伙）间接控制本公司 200 万股，共计可以控制公司表决权总额的 85.5%，为本公司的控股股东、实际控制人。目前，张晚华先生在本公司担任董事长、总经理兼法定代表人，可利用其控制地位，通过行使表决权或其他方式对公司的重大人事、发展战略、经营决策、利润分配等方面产生重大影响。股权的相对集中削弱了中小股东对公司管理决策的影响力，有可能会影响公司中小股东的利益。

### 三、营运成本不断上升的风险

本公司主要经营服务式公寓租赁，房屋租金和员工费用作为主要的营运成本都面临着可预见的上升趋势。一方面公司现有直营门店处于交通便利的繁华路段，租金呈上涨态势，另一方面由于国民平均收入水平的提高和公寓租赁行业日趋激烈的人力资源争夺也将促使人力资源成本的上升，成本控制是公司将面对的难题。

### 四、人才流失风险

本公司的业务发展与大量拥有丰富行业经验的员工密不可分。随着公司业务的扩展，一方面，公司需要持续地吸引优秀人才加入；另一方面，随着行业竞争

日益激烈，人才方面的竞争加剧，如果本公司无法保持团队的稳定，吸引及挽留足够数量的优秀人才，将对公司生产经营和持续发展产生不利影响。

公司将通过学习培训、股权激励、晋升机制、企业文化等方面采取有效措施，以进一步吸收优秀人才，稳定公司管理团队及核心人员。

## 五、未取得相关行业经营资质的风险

根据 2015 年 11 月 19 日国务院办公厅发布的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85 号），国家将“积极发展客栈民宿、短租公寓、长租公寓等细分业态”。服务式公寓租赁的业务属于“生活性服务业”，关于经营“生活性服务业”的认证认可制度、资质条件等问题，有待国家进一步的明确。住房城乡建设部门和公安部门作为公司的业务主管机关，没有要求公司办理经营服务式公寓租赁的相关资质。公司也没有因违法违规受到主管机关的处罚的情况。虽然截至公开转让说明书签署日没有相关的法律法规明确界定“生活性服务业”当中的服务式公寓租赁与“旅馆业”的区别，但是两者仍然在“行业背景、行业分类、服务内容、物业形态、缴费标准、监管部门、监管要求、行业许可”等方面存在明显差异。公司以服务式公寓租赁方式提供住宿服务，两家直营公寓租赁门店未持有当地公安局颁发的《特种行业许可证》和当地卫生管理部门颁发的《卫生许可证》。公寓租赁行业虽然得到国家政策层面的支持，且公司经营的公寓租赁与传统酒店旅馆业存在一定行业差别，但仍然不能排除未持有相关旅馆行业资质证照导致的经营风险。

公司在经营过程中已接受当地公安局的监管，按公安机关的要求，取得数据传输接口，配合公安局接受租客身份信息登记工作。公司于 2016 年 5 月 13 日取得了佛山市横福酒店管理有限公司所在地佛山市公安局禅城分局环市派出所出具的《证明》，证明确认未发现佛山横福成立至证明出具日有违规行为。2016 年 7 月 1 日，佛山市禅城区祖庙街道国土城建和水务局出具《证明》，证明：暂未发现佛山横福因违法违规受到禅城区国土城建和水务局处罚的记录。此外，2016 年 6 月 16 日，公司控股股东、实际控制人张晚华出具《承诺》明确表示：“如公司及子公司因未取得业务许可、经营资质而受到相关行政机关的处罚或产生其他

损失，本人愿意以自有财产或资金承担公司因此遭受到的全部经济损失”。

## 六、规模扩张所带来的管理风险

截至本公开转让说明书签署日，公司下属直营店2家，根据公司发展规划，未来公司将进一步开拓直营门店，积极发展第三方门店，公司规模将进入快速扩张期，业务扩张将为公司带来一定的管理风险。

为合理控制公司的业务拓展风险，公司制定了一系列涉及房源获取、第三方运营商选取标准、租赁合同签订以及新店筹备的业务规则。

为保证公司各门店的服务水平，公司制订了一套标准、完善的门店管理制度，涉及门店经营管理的各个方面，确保了门店各项经营行为的标准化、精细化。

但是，若公司管理水平的提升无法跟上公司扩张的速度，则可能出现业务失控，失去市场机遇以及门店管理滞后影响用户体验等情形，进而对公司市场形象和经营业绩造成不利影响，并影响公司的整体盈利能力。

## 七、租赁房产的权属风险

截至本公开转让说明书签署日，公司下属直营店2家。该类门店由公司子公司佛山横福与物业业主或其授权的管理人签订租赁协议，出租方均为产权所有人或实际管理人及特别授权使用人，均有权行使对外出租权利。

截至公开转让说明书签署日，公司未曾出现因承租物业权属瑕疵或其他争议导致经营损失的情形。但是，仍然不能排除由于公司租赁房屋存在出租方对其房屋合法权属有效证明的瑕疵，或租赁用途和规划用途不一致，或者存在其他与租赁房屋相关的争议，导致相关门店的经营被迫中止或者其他损失的可能，从而会对本公司的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的出租人须向相关承租人做出赔偿，但仍然会影响公司的正常经营，从而对公司的业绩造成不利影响。

2016年6月16日，公司控股股东、实际控制人张晚华出具《承诺》明确表示：“如因上述权属瑕疵或租赁用途与该物业的规划用途不一致出现重新选址开

业的，则自佛山横福停业之日起一年内，有关物业出租方未能赔偿或未能全部赔偿佛山横福损失（具体损失金额按照截至审计基准日 2016 年 4 月 30 日经审计的佛山横福固定资产及装修投入账面金额）的，本人将立即按照上述方法计算的未赔偿损失向公司予以全额补偿，用于支持其搬迁及开设新店。同时，本人将按照佛山横福停业之日前一个会计年度经审计的净利润金额和停业期间进行折算向佛山横福提供补偿，用于弥补佛山横福停业期间的营业损失”。

## 八、法律责任风险

公司为公寓运营商提供预定平台服务和管理顾问服务，公寓运营商存在因违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失的可能，公司也因此可能受到牵连，并且与公寓运营商共同承担赔偿责任，造成损失的风险。

为了降低上述法律责任风险，公司采取了如下措施：

1、公司加强了合同管理，设立专门的法务岗位，所有的合同都需经公司的法务审核通过后，才可以签订。

2、将在合同中明确公司和公寓运营商各自的权利义务和法律责任，明确约定，在经营过程中，公寓运营商如果存在违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失的，公司不承担任何责任。

3、公司制定了一个资格审查与评价体系，定期对公寓运营商进行考核，凡是存在违规经营或者重大法律纠纷的公寓运营商，公司将及时与其解除合同，并在预订平台上除名。

4、公司加强发布信息的审核，确保发布信息的真实性。

公司设立专门的岗位审核公寓运营商提供的信息，确保预订平台发布信息的真实性，并且取得了公寓运营商的《营业执照》，定期实地考察公寓运营，实时掌握公寓运营商的实际情况。

截至公开转让说明书签署日，在公司经营过程中，没有发生因公寓运营商违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失，使得公司受到牵连的情况。

即便将来可能存在因公寓运营商违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失的情况，公司基于上述措施，也可以规避经营中存在的上述法律风险。

# 目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	8
释义.....	11
一、公司基本情况.....	13
二、股票挂牌情况.....	14
三、股东所持股份的限售安排及自愿锁定承诺.....	14
四、主要股东及持股情况.....	16
五、公司股本形成及变化和资产重组情况.....	19
六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	31
七、主要财务数据.....	34
八、本次推荐的相关机构.....	35
第二节 公司业务.....	38
一、公司主营业务、主要产品或服务及其用途.....	38
二、公司内部组织结构.....	46
三、主要业务流程.....	46
四、业务关键资源要素.....	49
五、公司主营业务相关情况.....	56
六、公司商业模式.....	64
七、公司所处行业的基本情况.....	68

八、公司未来战略.....	85
第三节 公司治理.....	87
一、公司管理层关于公司治理情况的说明.....	87
二、公司报告期内存在的违法违规及受处罚情况.....	89
三、公司独立经营的情况.....	89
四、同业竞争情况.....	91
五、公司报告期内资金占用和对外担保情况.....	94
六、公司及控股股东、实际控制人报告期存在的违法违规及受处罚情况 .....	98
七、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况.....	99
八、公司董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系.....	99
九、公司与董事、监事、高级管理人员所签订的协议及重要承诺.....	99
十、董事、监事、高级管理人员兼职及对外投资情况.....	100
十一、董事、监事、高级管理人员的任职资格及诚信情况.....	102
十二、公司管理层报告期内重大变化情况.....	102
第四节 公司财务.....	104
一、最近两年的审计意见及主要财务报表.....	104
二、主要会计政策、会计估计及其变更情况.....	119
三、最近两年一期的主要会计数据和财务指标情况.....	136
四、关联方、关联方关系及关联交易.....	159
五、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他事项.....	171
六、资产评估情况.....	171

---

七、股利分配政策及分配情况.....	172
八、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	173
九、风险因素.....	174
第五节 董事、监事、高管人员及中介机构声明.....	166
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	166
二、主办券商声明.....	167
三、律师事务所声明.....	168
四、审计机构声明.....	169
五、评估机构声明.....	170
第六节 附录和备查文件.....	180
一、备查文件目录.....	184

## 释义

本说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

寓米网、本公司、公司或股份公司	指	广东寓米网络科技股份有限公司
有限公司	指	广东寓米网络科技有限公司，寓米网的前身，根据上下文也称为“公司”
本说明书	指	广东寓米网络科技股份有限公司公开转让说明书
控股股东、实际控制人	指	张晚华
广州寓米	指	公司全资子公司广州寓米酒店管理有限公司
佛山横福	指	公司全资子公司佛山市横福酒店管理有限公司
番禺奥园广场店	指	公司经营的直营门店
佛山铂顿店	指	佛山横福经营的直营门店
佛山普君北路店	指	佛山横福经营的直营门店
同信居莫愁	指	同信居莫愁股权投资基金
同信投资	指	同信投资有限责任公司
广州柏秀	指	广州柏秀物业管理有限公司
广州私享家	指	广州市私享家酒店管理有限公司
佛山私享家	指	佛山市私享家酒店管理有限公司
佛山越驰	指	佛山市越驰酒店管理有限公司
广州柏华	指	广州柏华酒店管理有限公司
西双版纳私享家	指	西双版纳私享家酒店管理有限公司
海南私享家	指	海南私享家酒店管理有限公司
《公司章程》	指	广东寓米网络科技股份有限公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》
主办券商、太平洋证券	指	太平洋证券股份有限公司
报告期	指	2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月
审计机构	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	广东南国德赛律师事务所
“三会”	指	股东大会、董事会、监事会
元、万元	指	人民币元、人民币万元
不动产托管	指	通过专业化、标准化、人性化运营管理，为产权所有人及物业使用者提供资产托管服务及其他增值服务，从而提升资产价值，促进资产的保值增值。
分享经济/分享经济	指	民众公平、有偿的共享一切社会资源，彼此以不同的方式

		付出和受益，共同享受经济红利。此种共享在发展中会更多的使用到移动互联网作为媒介。
城市综合体	指	城市综合体是以建筑群为基础，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等多种功能于一体的城市经济聚集体。
互联网+	指	“互联网+”是“互联网+各个传统行业”，是利用信息通信技术以及互联网平台，让互联网与传统行业进行深度融合，创造新的发展生态。
时权酒店	指	时权酒店就是所谓的“分时度假”，即出售一定时期内使用酒店住宿或娱乐设施的权利，该权利可以在市场上转售、转让或者交换。
在线度假租赁	指	有别于传统酒店，由个人业主、房源承租者或商业机构为旅游、商务度假，及其他居住需求消费者提供的除床、卫浴外，更多个性化设施及服务的住宿选择。包括客栈、民宿、公寓、精品酒店、度假别墅、小木屋、帐篷、房车、集装箱等。
Uber	指	UBER TECHNOLOGIES,INC. (简称: Uber)，是一家风险投资的创业公司和交通网络公司，总部位于美国加利福尼亚州旧金山，以移动应用程序链接乘客和司机，提供租车及实时共乘的服务。
Airbnb	指	Airbnb是AirBed and Breakfast ("Air-b-n-b")的缩写,中文名:空中食宿。Airbnb是一家联系旅游人士和家有空房出租的房主的服务型网站，它可以为用户提供各式各样的住宿信息。

注：本报告中任何表格中若出现总数与表格所列数值总和不符，均为采用四舍五入所致。

## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

中文名称：广东寓米网络科技股份有限公司

法定代表人：张晚华

公司设立日期：2013 年 09 月 24 日

变更为股份有限公司日期：2016 年 2 月 2 日

注册资本：1052.6316 万元

住所：广州市番禺区沙湾镇沙湾大道 6 号自编 3 房

邮编：510610

电话：020-87623659

传真：020-87623659

网址：<https://iyumi.com>

信息披露负责人：罗友堂

电子邮箱：[iyumi01@iyumi.com](mailto:iyumi01@iyumi.com)

注册号：91440113080393771L

**主营业务：**公司定位于共享房屋平台，采用分享经济理念，精选高品质物业，将业主的不动产标准化后，通过预订服务、租赁服务和管理顾问服务输出的方式进行运营管理，并通过线上预订激活存量资产，融优质的管家服务于温馨居家环境，为住客提供像家一样的住宿体验，为房东和商家提供经营支持，让不动产保值增值。

**所属行业：**依据国务院办公厅以国办发〔2015〕85 号印发的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，公司所属行业为“生活性服务业”。根据 2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于加快培育

和发展住房租赁市场的若干意见》[国办发〔2016〕39号]，服务式公寓租赁服务属于“生活性服务业”当中的“租赁市场”的范围。鉴于“生活性服务业”属于新的行业类别，其细分业态是之前的“行业分类规定”当中没有的或者没有详细列明的，因此《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》要求“以国民经济行业分类为基础，抓紧研究制定生活性服务业及其重点领域统计分类，完善统计制度和指标体系，明确有关部门统计任务”。因此，既有的“行业分规定”有待进一步的修改、调整。在新修订的“行业分规定”出台之前，依据现有的“行业分类规定”，公司的行业分类情况如下：

依据证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于“H61 住宿业”；依据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），属于“H6190 其他住宿业”；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业应为“H6190 其他住宿业”。

## 二、股票挂牌情况

- 1、股票代码：
- 2、股票简称：寓米网
- 3、股票种类：人民币普通股
- 4、每股面值：1元/股
- 5、股票总量：10,526,316.00股
- 6、挂牌日期：【】年【】月【】日
- 7、转让方式：协议转让

## 三、股东所持股份的限售安排及自愿锁定承诺

根据《公司法》第一百四十一条规定：

“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得

转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定：

“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

本次挂牌时的股份数量为 10,526,316.00 股。挂牌之日，公司可进入全国中小企业股份转让系统转让的股份数量如下：

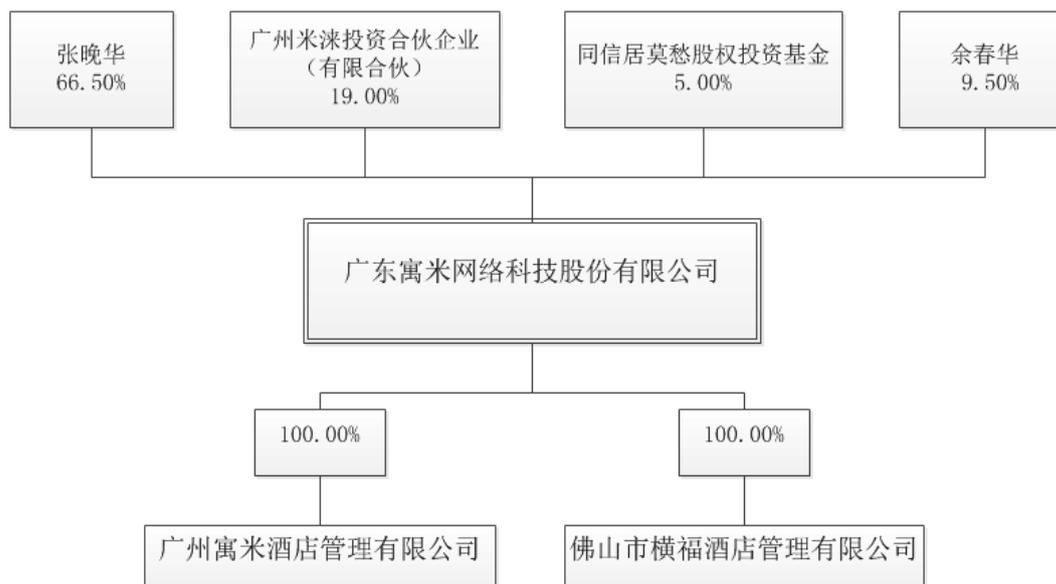
序号	股东姓名	持股数量（股）	占股比例	挂牌之日可进入全国股份转让系统转让的股份数量（股）	备注
1	张晚华	7,000,000.00	66.50%	0	发起人股
2	余春华	1,000,000.00	9.50%	0	发起人股
3	广州米涑投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	19.00%	0	发起人股
4	同信居莫愁股权投资基金	526,316.00	5.00%	526,316.00	
	<b>合计</b>	<b>10,526,316.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>526,316.00</b>	

公司股东已按照上述法律法规的要求锁定其所持有的公司股份。除上述情况外，公司全体股东所持股份无质押或冻结等转让受限情况。

## 四、主要股东及持股情况

### （一）公司股权结构图

截至本说明书签署日，公司股权结构如下：



### （二）公司控股股东、实际控制人基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东及实际控制人为张晚华，其直接持有公司 700.00 万股，通过广州米涑投资合伙企业(有限合伙)间接控制 200.00 万股，共计可以控制公司表决权总额的 85.50%，为本公司的控股股东、实际控制人。目前担任公司董事长、总经理，拥有公司的控制权。

张晚华的基本情况：张晚华，男，1973 年 5 月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历；1997 年 9 月至 2003 年 12 月，在广州保税区太阳人国际贸易有限公司任职经理；2004 年 1 月至 2005 年 12 月，在伊利集团奶食品公司任华南营销大区总经理；2006 年 1 月至 2007 年 6 月，在广州保税区太阳人国际贸易有限公司任营销总监；2007 年 7 月至 2009 年 12 月，在株洲阳光人实业有限公司任总经理；2010 年 1 月至 2015 年 11 月，在广州市私享家酒店管理有限公司任执行董事兼总经理；2015 年 12 月至 2016 年 2 月，担任有限公司总经理；2016 年 2 月至今，担任公司董事长、总经理。

### （三）公司前十名股东基本情况

公司共有四名股东，股东持股情况如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	持股形式	股东性质
1	张晚华	7,000,000.00	66.50%	直接	自然人
2	余春华	1,000,000.00	9.50%	直接	自然人
3	广州米涑投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	19.00%	直接	有限合伙企业
4	同信居莫愁股权投资基金	526,316.00	5.00%	直接	私募基金
合计		<b>10,526,316.00</b>	<b>100.00%</b>		

#### 1、广州米涑投资合伙企业（有限合伙）

广州米涑投资合伙企业（有限合伙）基本情况如下表所示：

企业名称	广州米涑投资合伙企业（有限合伙）				
统一社会信用代码/注册号	91440101MA59B7YY8M				
住所	广州市越秀区先烈南路9号206房				
类型	合伙企业(有限合伙)				
执行事务合伙人	张晚华				
成立日期	2015年12月23日				
注册资本	200万人民币				
经营范围	商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业自有资金投资；投资管理服务；企业管理咨询服务；供应链管理；				
登记机关	广州市工商行政管理局				
核准日期	2015年12月23日				
登记状态	存续（在营、开业、在册）				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	类型
1	张晚华	货币	198.00	99.00	普通合伙人
2	余艳平	货币	2.00	1.00	有限合伙人
合计			<b>200.00</b>	<b>100.00</b>	

该有限合伙企业为控股股东张晚华设立的员工股权激励平台，未来，依据员工在公司的服务年限、业绩表现等条件，将会以吸收员工作为合伙企业有限合伙人或者其他适当的方式，让员工间接获得公司股权，共享公司发展的红利。

#### 2、同信居莫愁股权投资基金

### (1) 基本情况

根据 2016 年 2 月 1 日签署的《同信居莫愁股权投资基金合同》，同信居莫愁为封闭式契约型基金。同信投资为同信居莫愁的管理人。同信居莫愁的委托人及委托金额如下：

基金投资人	认购金额（万元）	认购比例（%）
深圳贝湾金融服务有限公司	3,000.00	100%

同信居莫愁委托人非公司控股股东、实际控制人或董事、监事、高级管级人员。

### (2) 备案情况

同信居莫愁属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》以及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的备案范围，应履行备案手续。同信投资已于 2015 年 5 月 8 日完成私募基金管理人登记，登记编号为 P1012595。同信居莫愁于 2016 年 2 月 1 日成立，并于 2016 年 3 月 7 日完成备案，备案编号为 SE3954。

### (3) 投资情况

同信投资为同信居莫愁的基金管理人，根据 2016 年 3 月 9 日由公司、公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙与同信投资签订的《关于广东寓米网络科技有限公司之增资协议》，约定同信投资作为基金管理人代表其管理的同信居莫愁股权投资基金作为对外缔约和履约主体，代表同信居莫愁股权投资基金签署本协议。

## (四) 公司现有股东之间的关联关系

截至本公开转让说明书签署之日，现有股东之间关联关系情况如下：

张晚华与余春华系亲兄弟关系，张晚华系广州米涑投资合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人，且持有其 99% 的份额。

## （五）股东持有公司股份是否存在质押或其他争议的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司股东直接或间接持有的公司股份不存在质押或其他争议的情况。

## 五、公司股本形成及变化和资产重组情况

### （一）公司股份形成及变化情况

#### 1、2013年9月，有限公司成立

2013年8月，张晚华和余春华制定并签署了《广州优馆家网络科技有限公司章程》，约定共同出资设立广州优馆家网络科技有限公司，其中，张晚华以货币资金出资45.00万元，占比90.00%；余春华以货币资金出资5.00万元，占比10.00%，合计出资50.00万元。

2013年8月21日，广州名博会计师事务所有限公司出具“名博验字(2013)ZZ064号”《验资报告》，确认股东已全部出资到位。

2013年09月24日，广州优馆家网络科技有限公司取得了广州市工商行政管理局番禺分局颁发的营业执照。

广州优馆家网络科技有限公司设立时股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
张晚华	45.00	45.00	90.00	货币
余春华	5.00	5.00	10.00	货币
合计	50.00	50.00	100.00	

#### 2、2014年8月，有限公司经营范围变更

2014年8月14日，广州优馆家网络科技有限公司召开股东会决议，同意修改公司经营范围，公司经营范围为由原来的“计算机网络技术的研究、开发；票务服务；代订酒店客房；企业管理咨询；住宅租赁”，变更为“网络技术的研究、开发；软件开发；信息技术咨询服务；票务服务；酒店管理；企业管理咨询服务；房屋租赁；物业管理；房地产中介服务”。

2014年8月14日，广州优馆家网络科技有限公司取得了广州市工商行政管理局番禺分局出具了穗工商（番）内变字[2014]第 26201408140154 号的《准予变更登记（备案）通知书》。

### 3、2015年8月，有限公司第1次增加注册资本和更名

2015年8月24日，广州优馆家网络科技有限公司召开股东会决议，经股东会研究决议同意公司名称变更为“广州寓米网络科技有限公司”；同意公司的注册资本由“50.00万元”变更为“1,000.00万元”（其中，股东张晚华的认缴出资额由“45.00万元”变更为“900.00万元”，占比90.00%；股东余春华的认缴出资额由“5.00万元”变更为“100.00万元”，占比10.00%。）

2015年8月27日，广州市工商行政管理局番禺分局出具了穗工商（番）内变字[2015]第 26201508260380 号的《准予变更登记（备案）通知书》，原公司名称变更为“广州寓米网络科技有限公司”，注册资本变更为“1,000.00万元”，且准予章程备案。

变更完成后，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
张晚华	900.00	45.00	90.00	货币
余春华	100.00	5.00	10.00	货币
合计	1,000.00	50.00	100.00	

### 4、2015年10月，有限公司第2次更名

2015年9月29日，广州寓米网络科技有限公司召开股东会决议，经股东研究决议同意变更公司名称，原公司名称“广州寓米网络科技有限公司”变更为“广东寓米网络科技有限公司”。

2015年10月8日，广州市工商行政管理局番禺分局出具了穗工商（番）内变字[2015]第 26201510080269 号的《准予变更登记（接收变动申报）通知书》，原公司名称变更为“广东寓米网络科技有限公司”，且准予章程备案。

## 5、2015年12月，有限公司第1次增加实收资本

根据2015年11月20日的股东会决议，股东已依照该决议，向公司履行了增加实缴出资950.00万元的义务，其中股东张晚华的实缴出资额为“900.00万元”，占比90.00%；股东余春华的实缴出资额为“100.00万元”，占比10.00%。

2015年12月25日，广州知仁会计师事务所（普通合伙）出具“粤知验字[2015]8040号”《验资报告》，对上述出资进行了验证。

变更完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例	出资方式
1	张晚华	900.00	900.00	90.00%	货币
2	余春华	100.00	100.00	10.00%	货币
	合计	1,000.00	1,000.00	100.00%	

## 6、2015年12月，有限公司第1次股权转让

2015年12月28日，有限公司召开股东会决议，经股东研究决议同意原股东张晚华将其持有的占公司注册资本的20%即200万元出资，转让给广州米涑投资合伙企业（有限合伙）。

2015年12月28日，张晚华与广州米涑投资合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》，约定张晚华将其持有的占有限公司注册资本的20%即200万元出资，以200万元转让给新股东广州米涑投资合伙企业（有限合伙）。

2015年12月28日，上述事宜在广州市工商行政管理局番禺分局完成了变更登记。

变更完成后，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例	出资方式
张晚华	700.00	700.00	70.00%	货币
余春华	100.00	100.00	10.00%	货币
广州米涑投资合伙企业（有限合伙）	200.00	200.00	20.00%	货币
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%	

## 7、2016年2月，有限公司整体变更为股份有限公司

2016年1月16日，广东寓米网络科技有限公司通过股东会决议，同意广东寓米网络科技有限公司以截至2015年12月31日的账面净资产10,061,521.81元，折为1000万股，整体变更为股份有限公司，余额列入资本公积。2016年2月1日，各股东签署发起人协议，同日，全体股东召开创立大会暨首次股东大会，审议通过了以整体变更的方式设立股份公司及批准《公司章程》等相关议案。

2016年1月14日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具中喜审字[2016]第0045号《审计报告》，广东寓米网络科技有限公司截至2015年12月31日经审计的账面净资产为10,061,521.81元。

2016年1月15日，北京中和谊资产评估有限公司出具中和谊评报字[2016]51001号《广东寓米网络科技有限公司股份制改造项目资产评估报告》，在基准日2015年12月31日，广东寓米网络科技有限公司经评估的净资产为1,038.19万元。

2016年2月1日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具中喜验字【2016】第0101号《验资报告》，审验截至2015年12月31日止，有限公司已收到发起人以净资产出资10,061,521.81元，其中1000万元折为股本金，超过股本金部分61,521.81元，计入资本公积金。

2016年2月2日，公司在广州市工商行政管理局进行变更登记，取得了统一社会信用代码：91440113080393771L的营业执照。

本次变更后股本结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	出资方式
1	张晚华	7,000,000.00	70.00%	净资产
2	余春华	1,000,000.00	10.00%	净资产
3	广州米涑投资合伙企业 （有限合伙）	2,000,000.00	20.00%	净资产
合计		10,000,000.00	100.00%	

## 8、2016年3月，股份公司第1次增资

2016年3月2日，股份公司召开第二次临时股东大会，同意同信投资以500

万元现金认购公司 52.6316 万股，占增资后注册资本的 5%，其余 447.3684 万元计入资本公积。本次增资由同信投资于 2016 年 3 月 30 日前完成实缴。

2016 年 3 月 9 日，由公司、公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙与同信投资签订《关于广东寓米网络科技有限公司之增资协议》，约定同信投资作为基金管理人代表其管理的同信居莫愁股权投资基金作为对外缔约和履约主体，代表同信居莫愁股权投资基金签署本协议，约定出资 500 万元对公司进行增资。同信居莫愁对公司增资后，工商登记股东名称为管理人同信投资。

2016 年 3 月 18 日，广州知仁会计师事务所出具粤知验字【2016】0006-3 号《验资报告》，审验截至 2016 年 3 月 17 日止，股份公司已收到同信投资缴纳的出资额 500 万元，其中新增注册资本（实收资本）52.6316 万元，余下出资额 447.3684 万元计入资本公积。

2016 年 3 月 22 日，上述事宜在广州市工商行政管理局番禺分局完成了变更登记。

变更完成后，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例	出资方式
张晚华	700.00	700.00	66.50%	净资产
余春华	100.00	100.00	9.50%	净资产
广州米涑投资合伙企业（有限合伙）	200.00	200.00	19.00%	净资产
同信居莫愁股权投资基金	52.6316	52.6316	5.00%	货币
合计	1,052.6316	1,052.6316	100.00%	

## （二）子公司基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有两家子公司，分别为广州寓米酒店管理有限公司和佛山市横福酒店管理有限公司。

### 1、广州寓米基本情况及历史沿革

#### （1）基本情况

广州寓米于 2015 年 10 月 22 日经广州市工商行政管理局天河分局登记注册，全称为：广州寓米酒店管理有限公司。持有广州市工商行政管理局天河分局核发的统一社会信用代码为：91440106MA59AFWB3H 的《营业执照》。注册资本为人民币 200 万元，法定代表人：余春华，法定住所：广州市天河区林和西路 1 号 26 楼自编一单元，经营范围为：房屋租赁；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；酒店管理；资产管理（不含许可审批项目）；会议及展览服务；票务服务；旅客票务代理；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；商品信息咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

## （2）历史沿革

2015 年 10 月 16 日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意有限公司出资设立广州寓米。有限公司制定并签署了《广州寓米酒店管理有限公司章程》，约定以货币方式出资 200 万元，设立广州寓米，占出资比例的 100%。

2015 年 10 月 22 日，经广州市工商行政管理局天河分局登记注册，广州寓米取得统一社会信用代码为：91440106MA59AFWB3H 的《营业执照》，广州寓米正式成立。

2015 年 12 月 25 日，广州知仁会计师事务所（普通合伙）出具了粤知验字（2015）第 8042 号《验资报告》，确认股东已全部出资到位。

广州寓米股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)	出资方式
广东寓米网络科技有限公司	200.00	200.00	100.00	货币
<b>合计</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>100.00</b>	

## 2、佛山横福基本情况及历史沿革

### （1）基本情况

佛山横福于 2015 年 03 月 27 日经佛山市禅城区工商行政管理局登记注册，企业全称为佛山市横福酒店管理有限公司。持有佛山市禅城区工商行政管理局核

发的统一社会信用代码为 914406043381087130 的《营业执照》。注册资本为人民币 500 万元，法定代表人：余春华，法定住所：佛山市禅城区季华六路 11 号二座 826 房（经营场所须经审批机关审批）。经营范围为：服务：酒店管理、房屋租赁；持有效审批证件从事食品流通（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

佛山横福的股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
广东寓米网络科技股份有限公司	500.00	500.00	100.00	货币
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00</b>	

## (2) 历史沿革

### ①2015 年 3 月，佛山横福成立

2015 年 3 月 24 日，张晚华制定并签署了《佛山市横福酒店管理有限公司章程》，约定以货币方式出资 1 万元，设立佛山横福，占出资比例的 100%。

2015 年 03 月 27 日，经佛山市禅城区工商行政管理局登记注册，公司取得注册号为 440602000404082 的《营业执照》，佛山横福正式成立。

2015 年 10 月 23 日，广州知仁会计师事务所（普通合伙）出具了粤知验字（2015）第 8028 号《验资报告》，确认股东已全部出资到位。

公司设立时股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
张晚华	1.00	1.00	100.00	货币
<b>合计</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>100.00</b>	

### ②2015 年 10 月，佛山横福第 1 次股权转让

2015 年 10 月 20 日，寓米网召开股东会，全体股东一致同意寓米网以 1 万元价格收购佛山横福 100% 的股权。

2015 年 10 月 28 日，佛山横福股东张晚华同意将其持有的 1 万元出资额，以 1 万元价格转让予寓米网。

2015年10月28日，张晚华与寓米网签订《股权转让合同》，约定张晚华将其持有的1万元出资额，以1万元价格转让予寓米网，以上协议均已实际履行。

2015年11月2日，公司就上述事项在佛山市禅城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
广东寓米网络科技有限公司	1.00	1.00	100.00	货币
<b>合计</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>100.00</b>	

③2015年11月，佛山横福第1次增资

2015年11月2日，全体股东一致同意佛山横福注册资本增加至500万元，新增加的499万元，由寓米网以货币出资。

2015年12月25日，广州知仁会计师事务所（普通合伙）出具了粤知验字（2015）第8041号《验资报告》，确认股东已全部出资到位。

2015年11月26日，佛山横福就上述事项在佛山市禅城区工商行政管理局办理了工商变更登记。

本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
广东寓米网络科技股份有限公司	500.00	500.00	100.00	货币
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00</b>	

### （三）公司历次出资、设立与变更的合法合规情况

经核查，主办券商认为：

公司及各子公司历史上经历的设立、增资、股权转让和整体变更，历次出资真实、充足，并聘请会计师事务所进行审验、出具了相应的验资报告；公司及各子公司历次出资均履行了必要的股东会审议程序和工商变更手续，出资形式和相应比例都符合当时有效的法律法规的规定，股权的形成和变化情况合法合规，不

存在纠纷及潜在纠纷。

公司以有限公司改制基准日经审计的净资产整体变更设立，不存在资产经评估后出资设立股份公司的情形，且依法履行了审计、评估、股东会议决策及工商变更登记等必要程序，设立的程序和方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

公司及各子公司历次增资、股权变更均已依法履行必要的内部决议、外部审批程序，历次股本变化合法合规，不存在纠纷及潜在纠纷。

公司及各子公司不存在股权代持情形，不存在纠纷或潜在纠纷；公司及各子公司不存在影响公司股权明晰的问题，现有股权不存在权属争议纠纷；公司及各子公司历次股权转让已依法履行必要程序、合法合规、不存在纠纷及潜在纠纷。

#### **（四）增资协议中的对赌条款**

经核查，同信投资通过增资的形式成为公司股东，并与公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙（下称原股东）及公司签订《关于广东寓米网络科技有限公司之投资框架协议》以及《关于广东寓米网络科技有限公司之增资协议》，相关协议中存在业绩对赌或股份回购等条款。涉及对赌的主要条款如下：

A、公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙（下称原股东）承诺公司及下属公司在 2016 年内，直营及输出管理的公寓门店至少 40 家，若不能达成目标，投资方（同信投资）有权要求原股东按约定启动股份回购。

B、公司不能在 2017 年 8 月 31 日前实现新三板挂牌；或在 2017 年 8 月 31 日前的任何时间，原股东或公司明示放弃公司新三板挂牌，新股东（同信投资）有权要求公司原股东按照约定的回购价款回购新股东（同信投资）持有的公司全部股权。

C、回购价格包括新股东（同信投资）的实际出资额，以及自实际缴纳出资之日起至原股东或公司实际支付回购价款之日按年利率 10% 计算的利息。回购均以现金形式进行，全部股份回购款应在投资方发出书面回购要求之日起 6 个月内全额支付给新股东（同信投资）。新股东（同信投资）之前从公司所收到的所有

股息和红利可作为购买价格的一部分予以扣除。

截至公开转让说明书签署日，上述对赌条件未成就，新股东未要求公司原股东回购其持有的部分或全部股权。除前述对赌协议外，公司不存在其他投资安排。

主办券商和律师审查认为，上述《投资协议》及《增资协议》中的对赌条款，签订双方为公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙和新股东（同信投资）。此协议对公司并不具有约束力，亦未设置公司的相关义务。若公司未达成业绩目标或公司未在 2017 年 8 月 31 日前完成新三板挂牌，新股东（同信投资）有权要求公司原股东按照约定的回购价款回购新股东（同信投资）持有的公司全部股权。此协议不会损害公司的合法权益，不会对公司的控制权、权益、公司治理造成不利影响。

就具体条款而言，条款 A 为业绩对赌，公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙（下称原股东）承诺公司及下属公司在 2016 年内，直营及输出管理的公寓门店至少 40 家。截至公开转让说明书签署日，公司共拥有 2 家直营门店并为 32 家公寓租赁门店提供管理顾问服务，详情如下：

序号	公司名称	管理顾问服务门店	房间数	地址
1	佛山私享家	佛山东海国际店	59	佛山市禅城区佛山大道北 40 号东海国际公寓 2 座私享家连锁酒店
2		清远佛冈奥园店	64	清远市佛冈县佛石角镇佛冈奥园
3		阳江闸坡海陵岛店	165	广东省阳江市海陵岛南海一号馆侧十里银滩 P8
4		佛山恒福国际店	102	佛山市禅城区朝安南路与季华六路交汇处恒福国际 B 座公寓大堂
5		佛山乐从天佑城店	121	广东省佛山市顺德区乐从镇乐从大道东 B270 号天佑城 C 座
6		佛山乐从钜隆风度广场店	96	广东省佛山市顺德区乐从镇乐从居委会映翠北路 1 号
7		佛山龙江家具城店	51	佛山市顺德区龙江镇人民西路 1 号丽南名都 18 座
8		佛山张槎保利香槟店	94	佛山市禅城区仙槎路 13 号保利香槟花园 B 区 10 栋

9		西尔曼公寓(零壹科技园店)	30	佛山市禅城区塍宝西路 62 号
10		西尔曼公寓(佛大南门店)	23	佛山市禅城区江湾一路明福智财广场 2 号 4 座
11		广州从化富力泉天下店	30	从化市温泉镇富力泉天下景泉大道享泉路 4 号
12	广州柏华	广州汉溪长隆地铁站店	23	广州市番禺区汉溪大道东奥园城市新天地五栋 9 楼 908 室
13		广州番禺市桥地铁站店	35	广州市番禺区东环路东环街 242 号富宾星悦国际
14		广州琶洲保利天悦店	35	广州市海珠区新港东路琶洲新村 18 栋内 B2815 室
15		广州海珠合生广场店	70	广州市海珠区叠景路 249 号合生广场 D 座
16		广州淘金正佳环市中心店	49	广州市越秀区环市东路 370-372 号正佳环市中心 33 楼 3320 室
17		广州珠江新城赛马场店	32	广州市天河区珠江新城平云路 177 号马赛国际公寓 C 栋大堂 109 铺
18		广州洛溪地铁站渔人码头店	47	广州市番禺区洛溪新城洛浦街北环路 83 号 A 座大堂
19		广州柏秀	广州番禺柏丽甜果店	79
20	西尔曼公寓(柏丽星寓店)		35	广州市番禺区石楼镇政府对面柏丽星寓 A1-445 铺
21	广州北京路地铁站锦源店		40	广州市越秀区北京路 147.149 号锦源国际公寓 2513 室
22	广州东山口地铁站店		79	广州市越秀区中山一路 106 号东山铭泰公馆
23	广州花都汽车城高尔夫郡店		43	广州市花都区新华街道风神大道岭东路 97-99 号保利高尔夫郡小区水晶公寓 A 栋 1419 房
24	广州滘口地铁站瑞安店		65	广东省广州市荔湾区芳盈路瑞安购物广场 1 座
25	广州萝岗兴普紫园店		28	广州市萝岗区科学城观虹路 10 号
26	广州中山医北门时代 YOU 店		41	广州市越秀区先烈南路 9 号时代 YOU 公寓 510 室
27	广州私享家	广州中大北门珠光高派店	42	广州市海珠区滨江东路 586 号之 6 珠光高派国际公寓
28		佛山绿景二路保利天玺店	116	广东省佛山市禅城区绿景二路 11 号保利天玺公寓二座 2 幢南区大堂
29		中山私享家酒店公馆	70	广东省中山市西区富华道 10 号富荣

				阁 2312
30		广州珠江新城财富世纪广场店	26	广东省广州市天河区珠江新城海安路13号财富世纪广场公寓楼712室
31	佛山越驰	肇庆高新区大旺尚城店	43	广东省肇庆市大旺高新区工业大街19号尚城国际A4
32	广州美阁酒店管理有限公司	番禺万达广场店	39	广州市番禺区南村镇汉溪长隆大道东万达广场B4栋

综上，2016年截至公开转让说明书签署日，公司直营及输出管理的公寓门店为34家，已完成业绩对赌条件的85%，因此可以合理预计，公司2016年内可以完成业绩对赌条件。

若公司未达成业绩目标，新股东（同信投资）启用股权回购请求权，亦是由公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙回购新股东（同信投资）持有的股权，不会损害公司的合法权益。

条款B为具体事项对赌，若公司于2017年8月31日前完成新三板挂牌，此条款自动解除。若公司不能在2017年8月31日前实现新三板挂牌；或在2017年8月31日前的任何时间，原股东或公司明示放弃公司新三板挂牌，新股东（同信投资）启用股权回购请求权，系由公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙回购新股东（同信投资）持有的股权，不会影响公司的正常经营，不会损害公司的合法权益。

条款C为新股东（同信投资）启用股权回购请求权时，公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙需向新股东（同信投资）支付的回购价款。支付系由公司原股东张晚华、余春华、米涑合伙完成，不会损害公司的合法权益。

综上所述，此对赌协议中不涉及潜在影响或损害公司利益的条款，不构成推荐挂牌障碍。

## （五）对外投资情况

2016年6月28日，公司与寓米(泰国)有限责任公司(注册号:0105559044104, 注册资本:200万泰铢)股东Vorranan Sangthong签订《股权转让协议》，约定

由 Vorranan Sangthong 将其持有的寓米（泰国）有限责任公司 49%的股权以 27,936.14 美元转让给公司，公司需在 2016 年 7 月 30 日前支付上述转让金。

2016 年 7 月 5 日，公司取得广东省商务厅核发的境外投资证第 N4400201600601 号《企业境外投资证书》，核准公司境外投资企业名称为寓米（泰国）有限公司，企业英文名称：Roomme(Thailand)Co.Ltd，国家/地区：泰国，设立方式：变更，中方股比：49%，中方投资总额：27.504028 万元人民币（折合 4.19805 万美元），中方投资构成：（现金）自有资金，经营范围：酒店、服务式公寓等管理。

2016 年 7 月 8 日，公司在中国农业银行股份有限公司广州淘金支行办理了中方股东对外出资业务登记，经办外汇局名称：国家外汇管理局广东省分局。2016 年 7 月 13 日，公司通过境外汇款向 Vorranan Sangthong 在泰国的个人银行账户支付了 27,936.14 美元的股权转让金。

截至公开转让说明书签署日，寓米（泰国）有限责任公司正在办理上述变更登记事宜。

## 六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）公司董事

姓名	职务	选聘情况	任期
张晚华	董事长兼总经理	创立大会选举	2016/2/1 至 2019/1/31
罗友堂	董事兼副总经理	创立大会选举	2016/2/1 至 2019/1/31
付建生	董事兼财务总监	创立大会选举	2016/2/1 至 2019/1/31
周鸿锋	董事	创立大会选举	2016/2/1 至 2019/1/31
胡振寅	董事	第三次临时股东大会选举	2016/4/11 至 2019/1/31

本届董事会成员简历如下：

1、**董事长张晚华**：简历见本节“四、主要股东及持股情况”之“（二）公司控股股东、实际控制人基本情况”。

2、**董事罗友堂**：男，1975 年 8 月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历；1997 年 8 月至 2000 年 2 月，在东莞市永资股份有限公司任外采业务经理；

2000年3月至2003年6月,在广州保税区太阳人国际贸易有限公司任区域经理;2003年7月至2005年12月,在伊利集团奶食品公司任区域总经理;2006年1月至2010年8月,在佛山市顺德区史丹尼家具厂任总经理;2010年9月至2012年4月,在佛山市史丹尼酒店管理有限公司任总经理;2012年5月至2015年11月在,在广州市私享家酒店管理有限公司任副总经理;2015年12月至2016年2月,任有限公司副总经理;2016年2月至今,任公司董事兼副总经理。

3、**董事付建生**:男,1975年6月生,中国籍,无境外永久居留权,本科学历;1997年7月至1999年2月,在江西省盛大氨基酸有限公司任会计;1999年3月至2001年1月,在江西3L医用制品集团有限公司任会计;2001年2月至2004年8月,在广州市健鸣春生物科技有限公司任财务部经理;2004年8月至2008年4月,在广州市展信电子通讯设备有限公司任财务部经理;2008年4月至2010年10月,在明盛纸业连锁有限公司任会计部经理;2010年11月至2012年3月,在广州市中邮普泰通讯设备有限责任公司任集团财务经理;2012年3月至2015年9月,在广东光华天裕集团有限公司任集团财务总监;2015年10月至2016年2月,任有限公司任财务总监;2016年2月至今,任公司董事兼财务总监。

4、**董事胡振寅**:男,1979年4月生,中国籍,无境外永久居留权,研究生学历;1999年7月至2000年9月,在湖北荆州自主创业;2000年9月至2004年9月,在北京爱迪乐信息技术有限公司担任软件开发部经理;2004年10月至2006年11月,自由职业;2006年12月至2008年4月,在北京络友信息技术有限公司担任总经理;2008年4月至2008年11月,在北京宽度文化发展有限公司担任技术总监;2008年11月至2011年5月,在芬理希梦(北京)商贸有限公司担任运营总监;2011年5月至2011年7月,在北京展新广告传媒有限公司担任电子商务总监;2011年8月至2014年3月在汝琪(北京)电子商务有限公司担任首席运营官;2014年4月至今担任同信投资有限责任公司执行总经理。2016年4月至今,任公司董事。

5、**董事周鸿峰**:男,1975年10月生,中国籍,无境外永久居留权,大专学历;1997年8月至1999年12月,在沈阳海天贸易有限公司任业务经理;2000

年1月至2004年10月，在广州保税区太阳人国际贸易有限公司任总经理；2004年11月至2009年7月，待业；2009年8月至今，在阳江拓必拓科技股份有限公司任执行董事兼总经理；2016年2月至今，任公司董事。

## （二）公司监事

姓名	职务	选聘情况	任期
黎永强	监事会主席	创立大会选举为监事，第一届监事会第一次会议选举为监事会主席	2016/2/1 至 2019/1/31
曹双凤	监事	创立大会选举	2016/2/1 至 2019/1/31
周冬娇	监事	公司第一次职工大会选举	2016/2/1 至 2019/1/31

本届监事会成员简历如下：

1、**监事会主席黎永强**：男，1961年8月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历；1979年9月至1983年9月，在广州市第二工人文化宫工作，担任场地管理员；1983年10月至1989年10月，经营服装与美发行业个体户；1989年11月至1997年10月，自由职业者；1997年11月至今，在广州市海珠区永实发展有限公司任总经理；2016年2月任公司监事会主席。

2、**监事曹双凤**：女，1983年9月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历；2006年8月至2009年5月，在神达电脑集团苏州宇达电通有限公司任市场专员；2009年6月，无业；2009年7月至2011年10月，在天佑科技集团有限公司任总经理助理；2011年11月至2015年11月，在广州市私享家酒店管理有限公司任职行政经理；2015年12月至2016年3月，在广州寓米任职行政经理；2016年2月至今任公司监事；2016年4月至今，在寓米网任行政人事经理。

3、**监事周冬娇**：女，1977年10月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历；1996年6月至1999年11月，在哈尔滨市南岗区海天百货经销部任出纳；1999年12月至2009年2月，在株洲阳光人实业有限公司广州分公司任出纳；2009年3月至2009年12月，自由职业者；2010年1月至2014年12月，在广州市私享家酒店管理有限公司任珠江新岸店店长；2015年1月至2015年11月，在广州市私享家酒店管理有限公司任区域经理；2015年12月至2016年3月，在广州寓米任稽核经理；2016年2月至今任公司职工监事；2016年4月至

今，在寓米网任稽核经理。

### （三）公司高级管理人员

姓名	职务	选聘情况	任期
张晚华	总经理（兼董事长）	第一届董事会第一次会议聘任	2016/2/1 至 2019/1/31
罗友堂	副总经理（兼董事）	第一届董事会第一次会议聘任	2016/2/1 至 2019/1/31
付建生	财务总监（兼董事）	第一届董事会第一次会议聘任	2016/2/1 至 2019/1/31

公司高级管理人员简历如下：

1、**总经理张晚华**：简历见本节“四、主要股东及持股情况”之“（二）公司控股股东、实际控制人基本情况”。

2、**副总经理罗友堂**：简历见本节“六、公司董事、监事、高级管理人员”之“（一）公司董事”。

3、**财务总监付建生**：简历见本节“六、公司董事、监事、高级管理人员”之“（一）公司董事”。

### 七、主要财务数据

项目	2016年4月 30日	2015年12月 31日	2014年12月 31日
资产总计（万元）	1,527.55	1,376.84	49.92
股东权益合计（万元）	1,349.70	1,036.85	45.65
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	1,349.70	1,036.85	45.65
每股净资产（元）	1.28	1.04	0.91
归属于申请挂牌公司的每股净资产（元）	1.28	1.04	0.91
资产负债率（%）（母公司）	3.00%	5.78%	8.55%
流动比率（倍）	6.34	3.70	11.69
速动比率（倍）	6.34	3.70	11.69
项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	933.57	711.46	8.69
净利润（万元）	-187.15	41.20	-4.31
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-187.15	41.20	-4.31
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-187.09	41.19	-4.30
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-187.09	41.19	-4.30
毛利率（%）	-1.29%	30.04%	15.65%

净资产收益率（%）	-17.52%	62.14%	-9.01%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-17.51%	62.12%	-8.99%
基本每股收益（元）	-0.18	0.82	-0.09
稀释每股收益（元）	-0.18	0.82	-0.09
应收账款周转率（次）	22.11	22.30	
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金净流量（万元）	-356.27	-96.66	-49.15
每股经营活动产生的现金净流量（元）	-0.34	-0.10	-0.98

## 八、本次推荐的相关机构

### （一）主办券商：太平洋证券股份有限公司

法定代表人：李长伟

地址：云南省昆明市青年路 389 号志远大厦 18 层

电话：0871-68885858

传真：0871-68898100

项目负责人：马晓敏

项目组成员：李厚金、罗义彬、张磊、王迪星

### （二）律师事务所：广东南国德赛律师事务所

单位负责人：钟国才

地址：广东省广州市天河北路 233 号中信广场 5401、5408 室

电话：020-38771000

传真：020-38771698

经办律师：王炜玮、黄文炎

### （三）会计师事务所：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：张增刚

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

电话：010-67089679

传真：010-67080146

经办注册会计师：魏淑珍、黎利玲

#### **(四) 资产评估机构：北京中和谊资产评估有限公司**

法定代表人：刘俊永

地址：北京市崇文门外大街 11 号 11 层 1107 室

电话：010-67084076

传真：010-67084810

经办注册评估师：罗曼斐、丰力

#### **(五) 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司**

法定代表人：王彦龙

地址：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 楼

电话：010-58598980

传真：010-58598977

#### **(六) 证券交易场所：全国中小企业股份转让系统**

法定代表人：杨晓嘉

地址：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

公司与本次公开转让有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员

之间不存在直接或者间接的股权关系或其他权益关系。

## 第二节 公司业务

### 一、公司主营业务、主要产品或服务及其用途

#### （一）主营业务情况

公司定位于共享房屋平台，采用分享经济理念，精选高品质物业，将业主的不动产标准化后，通过预订服务、租赁服务和管理顾问服务输出的方式进行运营管理，并通过线上预订激活存量资产，融优质的管家服务于温馨居家环境，为住客提供像家一样的住宿体验，为房东和商家提供经营支持，让不动产保值增值。

#### （二）主要产品和服务

公司产品和服务包括：1、服务式公寓租赁服务；2、公寓预订平台服务；3、管理顾问服务。公司业务发展历程如下：



公司的业务转型是从经营实体服务式公寓单一业务向以公寓租赁为核心的多层次业务发展。

### ①公司业务转型的背景:

公司控股股东张晚华及其兄弟余春华控制多家以经营服务式公寓为主营业务的公司。基于多年服务式公寓的经营管理经验,2015年下半年,张晚华转变经营思路,由经营公寓门店并直接复制以达到规模扩张的经营模式逐渐转变为对公寓门店进行管理标准输出和提供预订、结算等服务,以轻资产的模式达到规模的扩张。基于上述情况,张晚华逐步将其控制的除公司及佛山横福以外的以服务式公寓为主业的公司对外转让,并协商对已对外转让的服务式公寓提供预订服务和管理顾问服务,从而实现战略模式的转变。

### ②业务转型过程中的问题及其解决方式:

#### A. 佛山横福与佛山越驰、佛山私享家结算预订款和支付预订佣金的问题

2015年9月,公司控股股东张晚华基于业务转型的考虑,将其控制的佛山越驰和佛山私享家的门店佛山铂顿店和佛山普君北路店转入到佛山横福经营,次月,通过同一控制下的合并,将佛山横福合并到公司。

上述门店转入到佛山横福后,在过渡阶段,为降低管理成本和维持品牌经营信誉,公司继承和保留了上述门店与艺龙网、携程网、拉手网、去哪儿、美团网、大众点评等第三方网络预订平台服务商签订的预订服务合同,并继续以佛山越驰和佛山私享家门店的形式在上述预订平台上接受住客的预订,预订款和预订佣金由佛山横福直接与佛山越驰和佛山私享家结算,截至2015年年末,除预订佣金尚有余额外,预订款已结算完毕,不存在余额。2016年,佛山横福已与上述预订服务商重新签订合同,公司直营门店已不存在与佛山越驰和佛山私享家结算预订款和预订佣金的情况。

#### B. 预订平台服务和管理顾问服务业务的客户拓展问题

报告期内,公司业务属于转型期,预订平台服务和管理顾问服务尚处于起步拓展阶段,合同订单来源主要系公司创始人已对外转让的其他公寓运营商,未来,公司将大力拓展与市场上其他第三方公寓运营商的合作,同时,积极拓展全国房源,建立自有公寓品牌,致力于打造“全球共享房屋生态圈”,成为国内具有生态圈关联服务能力的短租管理平台。

### ③业务转型对公司毛利率、营业收入、期间费用的影响

随着新业务的开展，管理顾问服务收入和平台预定服务收入随之增长，公司收入结构也会发生变化。报告期内，公寓租赁收入 2015 年占比 87.22%，2016 年 1-4 月降低为 82.48%，与之对应，管理顾问服务收入和平台预定服务收入占比提高，由 2015 年的 12.78% 提高到 2016 年 1-4 月的 17.52%。未来，随着公司新业务的继续深入拓展，公司收入规模将会继续扩大，收入结构也会发生明显变化。

公寓租赁的成本主要系房屋租金，平台预订及管理顾问业务的成本主要系职工薪酬，由于成本结构的差异，后者的毛利率相对于前者更高。报告期内，2015 年管理顾问业务的毛利率为 99.94%，大幅高于公寓租赁业务的 19.80%。2016 年 1-4 月，受到公寓租赁业务毛利率为 -19.32% 的影响，公司整体毛利率降低为 -1.29%，但整体而言，随着公司业务的转型和新业务的开展，公司的整体毛利率将得到提高。

对期间费用的影响方面，由于新业务的开展，公司期间费用会有较大的上升。2014 年至 2016 年 1-4 月公司管理费用总额分别为 5.27 万元、97.75 万元和 169.00 万元，增长幅度较大，主要原因是由于公司业务转型，研发人员和相应的管理人员增加，人工成本和研发支出随之增加，其中，2014 年至 2016 年 1-4 月公司计入管理费用的职工薪酬分别为 4.53 万元、36.36 万元和 84.45 万元，公司研发支出 2014 年为零，2015 年和 2016 年 1-4 月分别为 7.36 万元和 13.01 万元。未来，随着业务的扩张，公司的期间费用将会继续增加，同时，公司将加强各项成本支出的管理，严控不合理支出的发生。

母子公司业务分工模式如下：

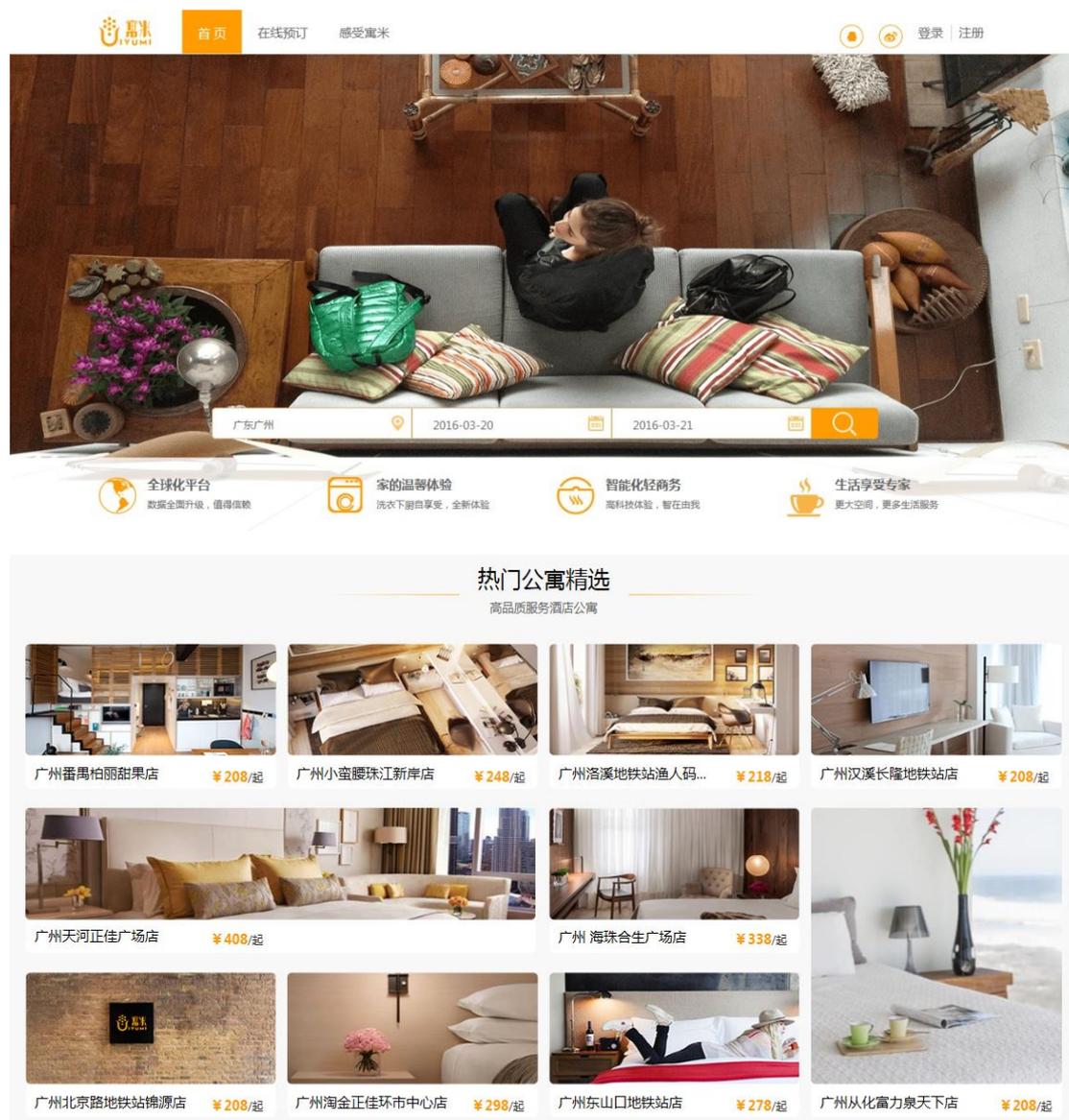
报告期内，寓米网（母公司）为直营公寓、第三方公寓提供在线搜索、查询、预订、结算服务；为第三方公寓提供管理顾问、品牌输出服务。佛山横福负责直营公寓的日常运营工作。

广州寓米尚处于初创期，报告期内无实际经营业务。

### (三) 典型业务情况

#### 1、预订平台：寓米网、寓米网微信公众号和寓米会 APP

寓米网 (<https://iyumi.com>) 是全球高品质公寓、别墅预订平台，致力于打造以房屋为核心的信用体系和业主游戏规则，向会员提供西尔曼、私享家等品牌的房屋租赁在线预订及各项增值服务。



公司还开通了寓米网微信公众号 (iyumi\_com)、APP，为住客提供网上预订服务，线上预订平台为位于保利海陵岛公寓、富力地产威尔斯国际公寓、越秀集团财富世纪广场公寓、敏捷集团华美国际公寓、珠光地产高派国际公寓等项目提

供线上预订服务，公司收取预订房服务费。



此外，公司还开发了移动端的寓米会APP预订平台，方便住客基于移动端的预订需求。



## 2、直营公寓租赁

### 佛山铂顿店



位于禅城区建新路中心路段，周边临近购物中心商铺及娱乐中心，公寓楼高16层，设有天际游泳池、高端健身会所，6000/m<sup>2</sup>的奢华装修、舒适的大床、温馨的配饰，再加上洗衣机、冰箱、厨房等家居设施的完美配套，除了能让租客享受到五星级酒店的高端服务外，更能体验家的温馨与自由，让商旅人士在体味自由居家温馨的同时，又满足了其办公、购物娱乐的需求。

### 佛山普君北路店



位居佛山祖庙商圈，集购物、休闲、娱乐为一体，交通十分便利，加之中西融汇，现代新颖的格局体验，让租客尽享家的温暖贴心，都市高尚休闲艺术生活品位，是租客商务、居家旅游的最佳选择。

### 3、公司提供管理顾问服务的门店情况

#### 阳江海陵岛店



阳江海陵岛店位于中国最美十大海岛之一-海陵岛，拥有十公里的海上银滩，在这里，阳光、海水、沙滩完美结合，可下海嬉戏，沙滩逐浪，也可在房间欣赏这一切魅力海景。

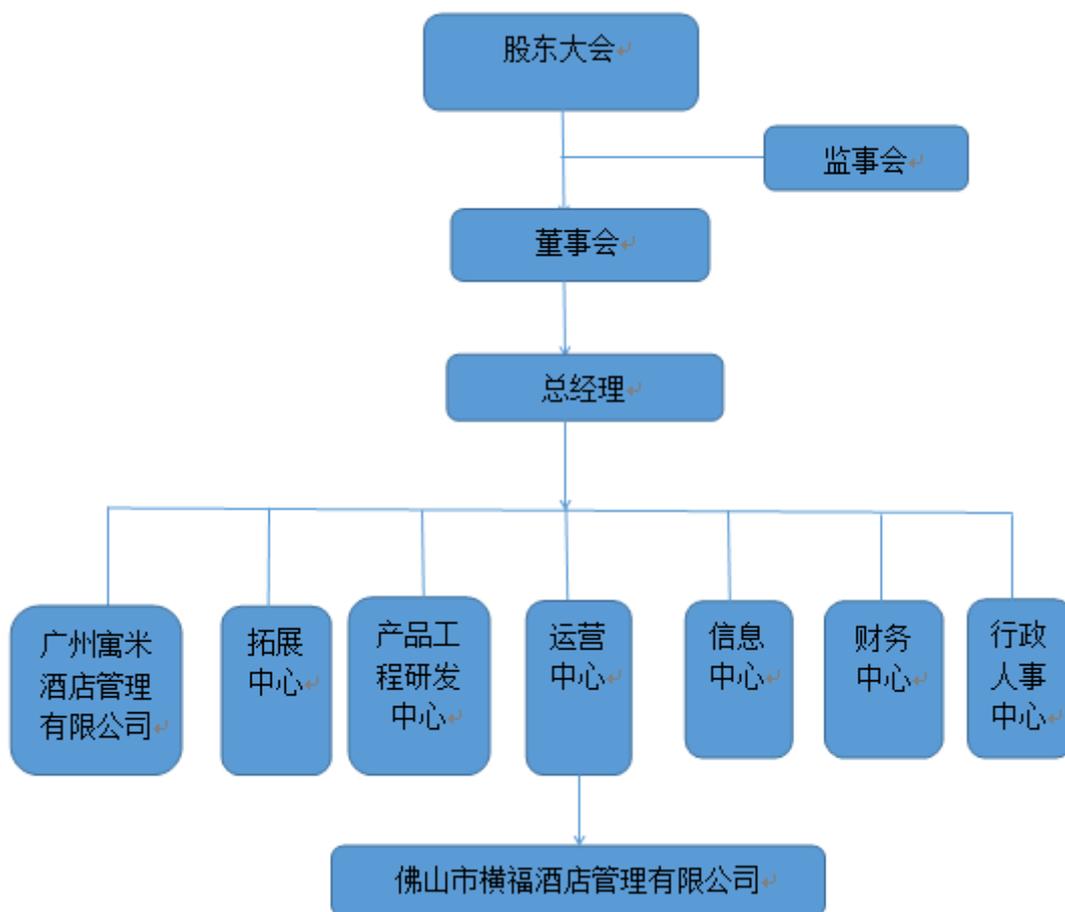
### 佛山东海国际店



佛山东海国际店位于佛山标志性交通要道“谢边立交”广开（沈海）高速出口，位置极其优越，设施便捷、自由、私密的入住体验，优质的服务融入温馨居家环境，为游客提供旅游地的“家”，通过公寓服务，给住客营造一个温馨的家。

## 二、公司内部组织结构

结合公司业务发展的需要，公司建立健全了规范的法人治理结构和内部管理机构，公司现行的组织结构图如下所示：

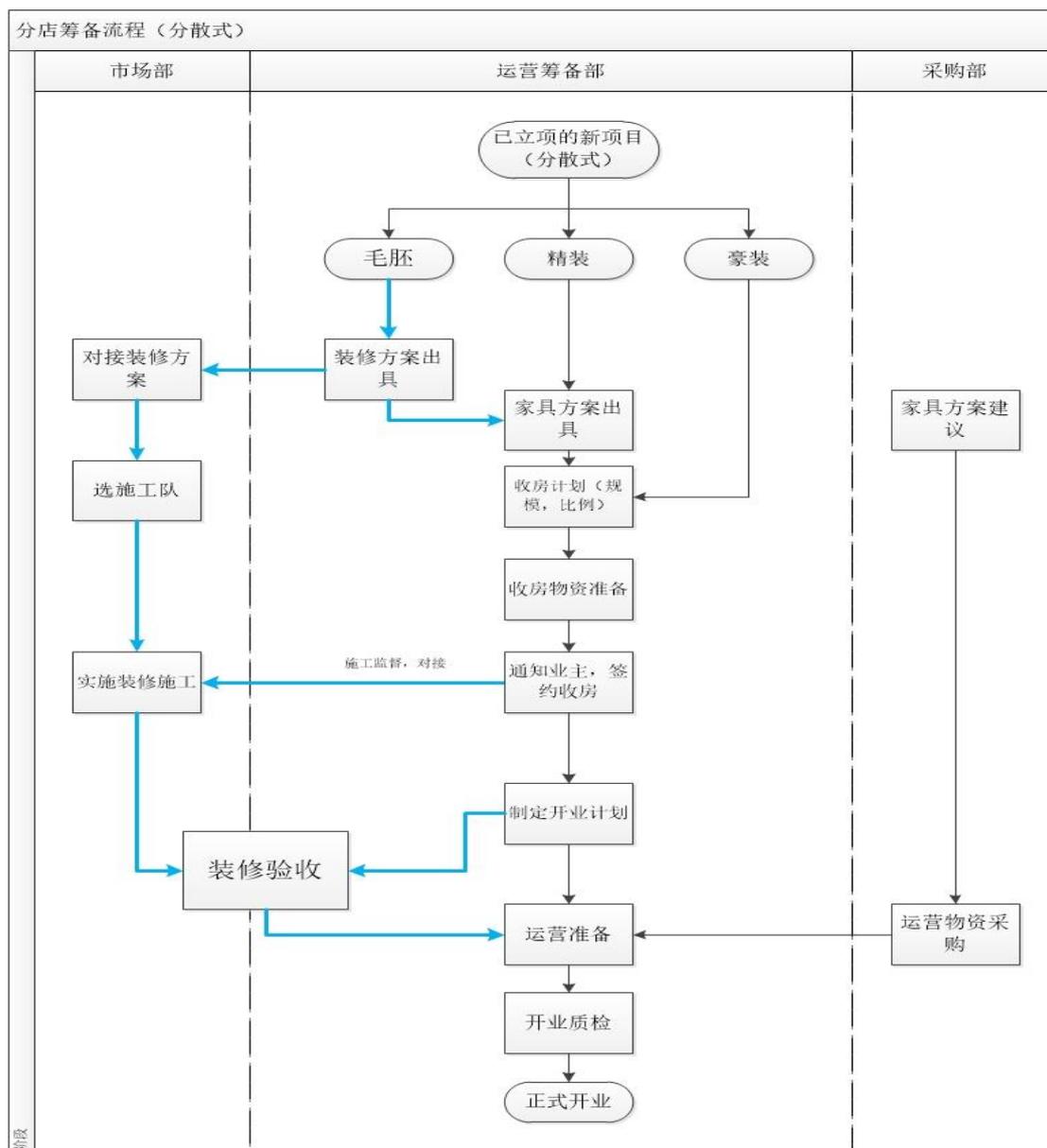


## 三、主要业务流程

### （一）服务式公寓租赁服务

公司与业主签订物业租赁合同，约定提供出租管理，并根据业主物业生命周期节点，提供设计、装修、翻新、经纪等服务。公司利用租赁物业为租客提供住宿、洗衣、客房清洁等管家服务。

### 1、公司直营公寓筹备流程：



### 2、直营公寓销售收款流程

公司一直十分重视直营门店的现金收款管理，为加强对现金收款的管理，公司建立了完善的现金收款制度，通过不相容职务分离、内部监督等方式避免现金舞弊、腐败等行为。具体流程如下：

1、直营店通过酒店管理系统对外提供住宿服务，以现金、银联POS机和微信支付等与顾客进行结算，每日营业结束时，交接双方应该将收到的营业款与住宿中央管理系统进行核对无误后，对现金进行盘点，将现金放入保险柜中。

2、公司收到的营业现金（包括顾客消费款和押金）超过500元（或累计未上交的营业现金超过500元）的，门店必须在次日14:00前存入公司指定账户。

3、各门店营业员应及时将前一天本店的营业收入报表、现金收款部分存入银行的存款回款单、银联POS机回单、微信对账单和客户结算单据等凭证及时送至公司财务部门。

4、公司运营中心、财务中心各设有专业稽核人员，负责核对现金收款部分存入银行的存款回款单、银联POS机回单和微信对账单是否与住宿中央管理系统上营业收入报表保持一致，各项目记录均保持一致的才能作为财务部入账凭证，否则将会根据差异的原因追究相关责任人的责任。

5、公司财务中心根据审核无误的营业收入报表、现金收款部分存入银行的存款回款单、银联POS机回单和微信对账单等凭证进行账务处理，确认收入。

## （二）公寓预订平台服务

公司将直营和第三方房源信息发布于寓米网（<https://iyumi.com>）、寓米网微信公众账号（iyumi\_com）和寓米会 APP，租客通过上述渠道获得信息并预订及在线支付。

## （三）管理顾问服务

公司负责拓展全国房源，获得房源后，开展如下工作：

1、针对此项目开展招商工作，寻找有意向的公寓运营方，与公寓运营方签订管理顾问合同。

2、签订管理顾问合同后，公司指导公寓运营方与业主签订租赁合同或资产托管合同。

3、公寓运营方与业主签订合同后，公司根据事先设计方案，为公寓运营方提供相应的物业改造装修服务，物业改造完成后，公寓运营方对外提供公寓租赁服务。

4、公司针对不同项目的特点制定差异化顾问服务计划，提供包括但不限于规章制度建立、管理人员选派、团队培养、市场推广等顾问服务。

## 四、业务关键资源要素

### （一）产品或服务所使用的主要技术及资源

#### 1、IT 信息技术中心团队

公司的 IT 信息技术团队专注住宿业信息系统解决方案，核心团队成员均有多年住宿行业工作经验，精通程序（Java、.Net、Python 等）、数据库（Oracle、sql、mysql 等）开发，在 IOS、Andriod 等移动领域经验丰富，建立了一整套互联网+的服务系统，包括：海内外酒店预订新平台（网站、微信、APP）、客户管理系统、业主管理系统、房量管理系统、订单处理系统、服务质量监控系统等。

#### 2、专业的管理服务团队

公司拥有一支专业的公寓管理和运营团队，专注公寓领域，其前瞻性、敏锐的市场触觉及出色的创新意识，使得公司能够得以快速健康发展。

现有员工包括运营、开发、品牌、财务、网络等各个方面精英，具有多年的管理、技术和服务经验，能够有效地帮助企业进行业务开拓、运营策划、产品创新。

#### 3、标准化管理体系

公司已建立起一套分散式公寓的标准化管理体系，涉及房屋经纪、客服服务、装修翻新、秩序维护、网络预订、财务管理、职能服务等大类，覆盖公寓入住、客服、保洁、维修、网络、财务、人事、薪酬、考核等多个方面，从而帮助公司保持高质量、稳定的服务水平。

### （二）主要无形资产情况

#### 1、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司无商标权。

## 2、专利使用权

截至本公开转让说明书签署之日，公司无专利权。

## 3、计算机软件著作权

截至公开转让说明书签署日，公司拥有的计算机软件著作权如下：

名称	登记号	证书编号	取得方式	首次发表日	是否使用	权利范围
寓米会员信息邮件群发系统 V1.0	2015SR267277	软著登字第1154363号	原始取得	2014.12.10	是	全部权利
酒店式公寓业主房源管理系统 V1.0	2015SR267282	软著登字第1154368号	原始取得	2014.12.01	是	全部权利
酒店式公寓会员管理系统 V1.0	2015SR267285	软著登字第1154371号	原始取得	2014.09.01	是	全部权利
酒店式公寓客房预订系统 V1.0	2015SR267290	软著登字第1154376号	原始取得	2014.10.01	是	全部权利
寓米酒店用品内部采购系统 V1.0	2015SR267291	软著登字第1154377号	原始取得	2014.09.01	是	全部权利
寓米企业内部审批系统 V1.0	2015SR268789	软著登字第1155876号	原始取得	2014.04.01	是	全部权利
酒店员工考勤管理系统 V1.0	2015SR267294	软著登字第1154380号	原始取得	2014.09.01	是	全部权利

截至公开转让说明书签署日，子公司广州寓米拥有的计算机软件著作权如下：

软件名称	权利范围	证书编号	权利取得方式	登记号	发证日期
业主移动管理系统 V1.0	全部权利	软著登字第1342168号	原始取得	2016SR163551	2016.7.1
云厨房系统 V1.0	全部权利	软著登字第1342186号	原始取得	2016SR163569	2016.7.1
智能入住系统 V1.0	全部权利	软著登字第1342199号	原始取得	2016SR163582	2016.7.1
稽查系统 V1.0	全部权利	软著登字第1342806号	原始取得	2016SR164189	2016.7.1
装修管理系统 V1.0	全部权利	软著登字第1345212号	原始取得	2016SR166595	2016.7.4
智慧客房系统 V1.0	全部权利	软著登字第1345204号	原始取得	2016SR166587	2016.7.4

## 4、网络域名

证书名称	域名	所有者	注册日期	有效期至
顶级国际域名证书	iyumi.com	股份公司	2009.02.16	2022.02.17

### (三) 主要固定资产情况

#### 1、重要的租赁资产情况

序号	出租方	承租方	坐落位置	建筑面积	租赁期限	租金
1	佛山市铂顿城商业有限公司	佛山横福（铂顿店）	佛山市禅城区建新路111-208号	297套	2015.10.1-2018.10.31	65元/平方米/月
2	佛山市东建集团有限公司	佛山横福（普君北路店）	佛山市禅城区兆祥路32号2座	142套	2015.11.1-2017.4.30	2015.11.1至2016.6.30：2100元/月/套；2016.7.1至2017.4.30：2205元/月/套
3	何羿漫等36位自然人	佛山横福（普君北路店）	佛山市禅城区兆祥路32号2座	40套 1821.81平方米	2015.8.1至2018.10.31不等	43.15元/平方米到48.83元/平方米不等
4	侨鑫集团有限公司	寓米网	广州市林和西路1号26楼自编之一单元	675.2972平方米	2015.7.20-2018.7.31	2015.7.20至2015.7.30：12,005元/月； 2015.8.1至2015.12.31：30,013元/月； 2016.1.1至2016.6.30：67,530元/月； 2016.7.1至2017.6.30：70,906元/月； 2017.7.1至2018.7.31：74,452元/月
5	广州市番禺区沙湾镇经济发展总公司	寓米网	广州市番禺区沙湾大道6号自编3房		2016.2.1-2021.1.31	公司注册地址，无偿使用

序号1租赁房产为铂顿店直营公寓租赁用房。原承租方为广州市私享家酒店管理有限公司和佛山市越驰酒店管理有限公司。2013年9月6日佛山市铂顿城商业有限公司（甲方）与广州市私享家酒店管理有限公司（乙方）签订《佛山铂顿A栋公寓租赁合同》，合同约定租赁房屋套数为312套，租金标准为65元/平方米/月，租赁期限自2013年11月1日至2018年11月1日止，物业交付时间为2013年11月1日前交付230套，余下的82套由乙方自行与业主签订《预存房屋业务合同书》并办理交接手续，乙方与业主之间基于《预存房屋业务合同书》形成的权利义务关系

与甲方无关。

2014年1月20日，佛山市铂顿城商业有限公司（甲方）、佛山市越驰酒店管理有限公司（乙方）和广州市私享家酒店管理有限公司（丙方）签订《佛山铂顿A栋公寓租赁补充合同（1）》，合同约定自协议签订之日起，原合同（注：即2013年9月6日甲方和丙方签订的《佛山铂顿A栋公寓租赁合同》，下同）中的承租人丙方变更为乙方，乙方认可和承受原合同承租人所有的权利和义务。

2014年7月15日，佛山市铂顿城商业有限公司（甲方）与佛山市越驰酒店管理有限公司（乙方）签订《佛山铂顿A栋公寓租赁合同》补充协议（2），协议约定原合同中的由业主自行交付的82套房屋中的68套，由甲方与业主签订租赁协议后转租给乙方，租金标准按照原合同、《补充合同》（1）中已转租给乙方的230套租赁物业执行；上述82套租赁物业中的另14套，由乙方自行与业主签订《预存房屋业务合同书》并办理交接手续。

2014年9月29日，佛山市铂顿城商业有限公司（甲方）与佛山市越驰酒店管理有限公司（乙方）签署《佛山铂顿A栋公寓租赁合同》补充合同（3），约定按第一批及第二批实际交接租赁物业共229套（建筑面积共12355.96平方米）计算租金。第一批及第二批租金共为803137.4元/月。

2015年10月1日，佛山横福（丁方）与佛山市铂顿城商业有限公司（甲方）、广州市私享家酒店管理有限公司（乙方）、佛山市越驰酒店管理有限公司（丙方）签署《佛山铂顿A栋公寓租赁合同》补充合同（4），合同约定丁方认可和承受前述所有合同中承租人所有权利和义务，并自协议签订之日起享有和履行承租人的所有权利和义务。

序号2租赁房屋为个人业主所有，个人业主与佛山市东建集团有限公司签订《商品房买卖合同》之后，再与佛山市东建集团有限公司或者佛山市普君新城经营管理有限公司（佛山市东建集团有限公司全资子公司）签订《租赁协议》，《租赁协议》同意承租方将租赁房屋进行转租、分租、合作、合伙经营等行为。

序号4租赁房产原承租方为广州柏秀酒店管理有限公司，2015年10月1日，公司与原承租方和出租方签订《房屋租赁合同变更协议》，合同约定自协议签订之

日起公司承受原租赁合同中的出租方的权利和义务。

上述出租方均为产权所有人或实际管理人及特别授权使用人，均有权行使对外出租。各直营门店开始业务经营至本公开转让说明书签署日，不存在因承租物业权属瑕疵或租赁用途与该物业的规划用途不一致导致经营损失的情形，公司及各分公司也获取了工商、卫生、公安等部门出具的报告期内无违法违规的证明。

公司在运营过程中仍不能排除由于公司租赁房屋存在未取得出租方对其房屋合法权属有效证明的瑕疵或者存在其他与租赁房屋的争议，或租赁用途和规划用途不一致，导致相关门店的经营被迫中止或者其他损失的可能。相关风险和应对措施详见本公开转让说明书之“第四节公司财务”之“九、特有风险提示”之“（八）租赁房产的权属风险”。

## 2、公司主要固定资产

公司固定资产包括家具设备、家电设备等。具体情况如下：

单位：万元

项目		家具设备	家电设备	电子设备	合计
2016年4月 30日	原值	221.17	85.55	28.31	335.03
	累计折旧	10.58	14.58	2.16	27.32
	净值	210.60	70.96	26.15	307.71
	成新率	95.22%	82.95%	92.37%	91.85%
2015年12月 31日	原值	4.50	85.55	5.10	95.15
	累计折旧	-	5.58	-	5.58
	净值	4.50	79.96	5.10	89.57
	成新率	100.00%	93.48%	100.00%	94.14%
2014年12月 31日	原值	-	-	-	-
	累计折旧	-	-	-	-
	净值	-	-	-	-
	成新率	-	-	-	-

公司2016年4月30日固定资产余额较2015年年末增长较大，主要原因因为门店购进了金额较大的家具设备。

2014年公司经营业务为两间自带家具公寓的租赁，因此没有固定资产。

#### （四）业务许可资格（资质）情况

根据 2015 年 11 月 19 日国务院办公厅发布的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85 号），国家将“积极发展客栈民宿、短租公寓、长租公寓等细分业态”。公司以服务式公寓租赁方式提供住宿服务，两家直营公寓租赁门店未持有当地公安局颁发的《特种行业许可证》和当地卫生管理部门颁发的《卫生许可证》。公寓租赁行业虽然得到国家政策层面的支持，且公司经营的公寓租赁与传统酒店旅馆业存在一定行业差别，而国家亦没相关文件明确界定公寓租赁与旅馆业的区分，但仍然不能排除未持有相关旅馆行业资质证照导致的经营风险。

公司在经营过程中已接受当地公安局的监管，按公安机关的要求，取得数据传输接口，配合公安局接受租客身份信息登记工作。公司于 2016 年 5 月 1 日取得了佛山市横福酒店管理有限公司所在地佛山市公安局禅城分局环市派出所出具的《证明》，证明未发现佛山横福成立至证明出具日有违规行为。2016 年 7 月 1 日，佛山市禅城区祖庙街道国土城建和水务局出具《证明》，证明：暂未发现佛山横福因违法违规受到禅城区国土城建和水务局处罚的记录。此外，2016 年 6 月 16 日，公司控股股东、实际控制人张晚华出具《承诺》明确表示：“如公司及子公司因未取得业务许可、经营资质而受到相关行政机关的处罚或产生其他损失，本人愿意以自有财产或资金承担公司因此遭受到的全部经济损失”。

除此之外，公司已取得开展网络预订服务业务相关的资质证书，具体情况如下：

序号	证书名称	证书编号	有效期/备案日期	发证机关	持证人
1	增值电信业务经营许可证	粤 B2-20160296	2016.5.18-2021.5.18	广东省通信管理局	寓米网
2	《企业境外投资证书》	境外投资证第 N4400201600601 号	2016.7.5（备案）	广东省商务厅	寓米网

## （五）公司人员结构以及核心技术（业务）人员情况：

### 1、员工人数情况

截至 2016 年 4 月 30 日，公司员工（含全资子公司员工）总人数为 86 人，其中，佛山横福员工总人数为 53 人，广州寓米员工总人数为 5 人。

### 2、公司员工结构情况

#### （1）专业情况

专业类别	人员数量（人）				占员工总数的比例
	寓米网	佛山横福	广州寓米	合计	
管理人员	6	3	2	11	12.79%
技术及研发人员	10	0	0	10	11.63%
行政财务人员	7	2	2	11	12.79%
其他人员	5	48	1	54	62.79%
<b>合计</b>	<b>86</b>				<b>100.00%</b>

#### （2）年龄情况

专业类别	人员数量（人）				占员工总数的比例
	寓米网	佛山横福	广州寓米	合计	
30 岁及以下	18	18	2	38	44.19%
31—40 岁	5	17	2	24	27.91%
41—50 岁	5	14	1	20	23.26%
50 岁以上	0	4	0	4	4.65%
<b>合计</b>	<b>86</b>				<b>100.00%</b>

#### （3）受教育情况

专业类别	人员数量（人）				占员工总数的比例
	寓米网	佛山横福	广州寓米	合计	
硕士及以上	2	0	0	2	2.33%
本科	14	2	1	17	19.77%
大专及以下	12	51	4	67	77.91%
<b>合计</b>	<b>86</b>				<b>100.00%</b>

### 3、公司核心技术人员及其持股和变化情况

姓名	年龄	职务	持有公司股份比例	变动情况
罗友堂	41	董事兼副总经理	-	报告期内，核心技术

周跃	30	项目经理	-	人员未发生变动。
----	----	------	---	----------

### 核心技术人员简历：

1、罗友堂：简历见“第一节、基本情况”之“六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

2、周跃：男，1986年2月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2008年9月至2010年1月，在惠州慧联织造有限公司担任JAVA软件工程师；2010年3月至2011年5月，在广州友谊班尼路服饰有限公司担任JAVA软件工程师；2011年5月至2011年8月，在广州淘网信息科技有限公司担任高级软件工程师；2011年8月至2013年8月，在广州铭岩信息科技股份有限公司担任高级软件工程师；2013年8月至2014年2月，在东莞联臣电子科技有限公司担任项目经理；2014年3月至2014年7月，在广州自主创业；2014年8月至2016年2月，在广州铭岩信息科技股份有限公司担任高级研发经理，2016年3月至今，担任公司项目经理。

## 五、公司主营业务相关情况

### （一）报告期内公司主要产品与服务收入情况

报告期内，寓米网（母公司）负责网络预订平台的建设、管理和顾问的输出，因此其收入主要为平台预订服务收入和管理顾问服务收入；子公司佛山横福负责直营门店的运营，其收入为公寓租赁收入；广州寓米处于初创期，报告期内尚无收入实现。

年份/项目	收入（万元）	成本（万元）	收入占比	毛利率	
2016年 1-4月	平台预订服务收入	111.05	22.24	11.90%	79.97%
	公寓租赁收入	769.99	918.75	82.48%	-19.32%
	管理顾问收入	52.53	4.58	5.63%	91.28%
	<b>合计</b>	<b>933.57</b>	<b>945.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>-1.29%</b>
2015年 度	平台预订服务收入	90.89	0.05	12.78%	99.94%
	公寓租赁收入	620.57	497.7	87.22%	19.80%
	管理顾问收入				
	<b>合计</b>	<b>711.46</b>	<b>497.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>30.04%</b>
2014年	平台预订服务收入				

度	公寓租赁收入	8.69	7.33	100.00%	15.65%
	管理顾问收入				
	合计	<b>8.69</b>	<b>7.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>15.65%</b>

2014年、2015年和2016年1-4月，公司综合毛利率分别为15.65%、30.04%和-1.29%。其中，公寓租赁收入毛利率分别为15.65%、19.80%和-19.32%。

2016年1-4月公寓租赁收入毛利率为-19.32%，原因为公司的两个直营门店均位于佛山市，为非旅游度假地区，受到传统节假日春节的影响，节假日期间门店的入住率降低，导致公寓租赁收入减少。同时，2016年门店一次性摊销了153.67万元的公寓易耗品，成本增加，使得毛利率为负数。

## （二）公司门店的基本情况

### 1、公司直营店的基本情况

报告期内，公司下属直营店基本情况如下：

序号	名称	地址	房间数	开业时间
1	佛山普君北路店	佛山市禅城区兆祥路32号2座	182	2015年11月
2	佛山铂顿店	佛山市禅城区建新路111-208号	297	2015年10月
3	番禺奥园广场店	广州市番禺区中心城区南区奥园广场二期二栋2219室	2	2014年4月

番禺奥园广场店规模较小，已于2015年11月停止经营。

### 2、报告期内公司直营店的盈利情况

单位：万元

序号	单位名称	2016年1-4月		2015年度		2014年度	
		营业收入	经营利润	营业收入	经营利润	营业收入	经营利润
1	番禺奥园广场店					8.69	-3.97
2	佛山铂顿店	549.28	-131.59	479.41	50.88		
3	佛山普君北路店	220.71	-95.15	134.86	10.92		

番禺奥园广场店规模较小，2015年1-10月营业收入为6.30万元，2015年11月已停止经营。

## 3、公司提供网络预订平台服务门店的基本情况

序号	公司名称	门店名称	房间数	地址
1	广州柏秀	广州萝岗兴普紫园店	27	广州市萝岗区科学城观虹路 10 号
2		广州滘口地铁站瑞安店	65	广东省广州市荔湾区芳盈路瑞安购物广场 1 座
3		广州东山口地铁站店	80	广州市越秀区中山一路 106 号东山铭泰公馆
4		广州华师尚德店	35	广州市天河区五山路 141-1 号尚德大厦 B 座 1224
5		广州北京路地铁站锦源店	43	广州市越秀区北京路 147.149 号锦源国际公寓 2513 室
6		广州中山医北门时代 YOU 店	41	广州市越秀区先烈南路 9 号时代 YOU 公寓 510 室
7		广州花都汽车城高尔夫郡店	42	广州市花都区新华街道风神大道岭东路 97-99 号保利高尔夫郡小区水晶公寓 A 栋 1419 房
8		广州番禺奥园广场店	32	广东省广州市番禺区市桥南奥园广场塔楼二栋 607 室
9		广州番禺柏丽甜果店	79	广州市番禺区市桥丽骏路 22 号柏丽甜果公寓一楼大堂
10		广州天河正佳广场店	49	广州市天河区天河路 228 号正佳金殿 23 楼
11		广州华美国际店	37	广州番禺大石工业四路商铺 52 号敏捷华美国际 7 栋 521 室
12		西尔曼公寓(柏丽星寓店)	30	广州市番禺区石楼镇政府对面柏丽星寓 A1-445 铺
13		广州南站店	112	广东省广州市番禺区石壁街道 2 号
14		广州萝岗万达店	22	广州萝岗区科丰路 81 号万达广场 C1 栋
15		寓乐家	79	广东省广州市荔湾人民北路 691 号
16		肇庆宋隆小镇	62	肇庆市端州区端州四路 8 号凯德广场 F1
17		西尔曼度假公寓（长隆东门店）	16	广州 番禺区 大石街道工业四路 52 号敏捷华美国际 8 栋 103 号
18	广州柏华	广州珠江新城赛马场店	32	广州市天河区珠江新城平云路 177 号马赛国际公寓 C 栋大堂 109 铺
19		广州海珠合生广场店	70	广州市海珠区叠景路 249 号合生广场 D 座
20		广州番禺市桥地铁站店	35	广州市番禺区东环路东环街 242 号富宾星悦国际
21		广州淘金正佳环市中心店	49	广州市越秀区环市东路 370-372 号正佳环市中心 33 楼 3320 室

22		广州汉溪长隆地铁站店	23	广州市番禺区汉溪大道东奥园城市新天地五栋9楼908室
23		广州洛溪地铁站渔人码头店	46	广州市番禺区洛溪新城洛浦街北环路83号A座大堂
24		广州琶洲保利天悦店	35	广州市海珠区新港东路琶洲新村18栋内B2815室
25	广州私享家	广州珠江新城财富广场店	27	广东省广州市天河区珠江新城海安路13号财富世纪广场公寓楼712室
26		广州中大北门珠光高派店	42	广州市海珠区滨江东路586号之6珠光高派国际公寓
27		广州小蛮腰珠江新岸店	62	广州市海珠区滨江东蕙兰路1号
28		佛山绿景二路保利天玺店	116	广东省佛山市禅城区绿景二路11号保利天玺公寓二座2幢南区大堂
29		中山私享家酒店	70	广东省中山市西区富华道10号富荣阁2312
30		广州珠江新城汇峰公寓店	52	广东省广州市天河区珠江新城兴盛路10号137铺
31		珠江新城史丹尼店	76	广东省广州市天河区珠江新城华强路3号富力盈力大厦南塔史丹尼国际公寓一楼105号
32	佛山私享家	广州从化富力泉天下店	37	从化市温泉镇富力泉天下景泉大道享泉路4号
33		佛山张槎保利香槟店	94	佛山市禅城区仙槎路13号保利香槟花园B区10栋
34		佛山东海国际店	59	佛山市禅城区佛山大道北40号东海国际公寓2座私享家连锁酒店
35		深圳五和创兴时代长租公寓	13	深圳市龙岗区坂田街道办里去浦街创兴时代B座317
36		佛山龙江家具城店	51	佛山市顺德区龙江镇人民西路1号丽南名都18座
37		佛山长信银湾店	31	广东佛山市南海区狮山镇罗村长信银湾1栋
38		佛山恒福国际店	102	佛山市禅城区朝安南路与季华六路交汇处恒福国际B座公寓大堂
39		云南昆明人民西路店	112	昆明市西山区人民西路199号保利六合5栋
40		清远佛冈奥园店	64	清远市佛冈县佛石角镇佛冈奥园
41		佛山乐从天佑城店	121	广东省佛山市顺德区乐从镇乐从大道东B270号天佑城C座
42		惠州龙门南昆山店	195	惠州市龙门县永汉镇富力南昆山温泉养生谷G4-405房

43		西尔曼公寓(零壹科技园店)	30	广东省佛山市禅城区塍宝西路 62 号
44		阳江闸坡海陵岛店	165	广东省阳江市海陵岛南海一号馆侧十里银滩 P8
45		佛山乐从钜隆风度广场店	96	广东省佛山市顺德区乐从镇乐从居委会映翠北路 1 号
46		佛山澳盈广场店	2	佛山市三水区西南街道兴达路 9 号
47		西尔曼公寓（佛大南门店）	108	佛山 禅城区 江湾一路明福智财广场 2 号 4 座
48		佛山海浩广场	20	佛山南海区黄歧广佛路海浩广场
49		西尔曼公寓(阳江月亮湾店)	281	广东省阳江市阳西县沙扒镇书村月亮湾金兰湾 1 栋
50	佛山横福	佛山铂顿店	297	广东省佛山市禅城区建新路 111 号铂顿国际 A 座
51		佛山普君北路店	182	广东省佛山市禅城区兆祥路 32 号君誉财富公馆 2 座
52	佛山越驰	肇庆高新区大旺尚城店	43	广东省肇庆市大旺高新区工业大街 19 号尚城国际 A4
53	海南私享家	万宁私享家度假公寓	53	海南省万宁市东澳镇保利半岛壹号 1 号楼大堂私享家
54	西双版纳私享家	西双版纳私享家度假公寓	113	云南省西双版纳傣族自治州景洪市嘎栋工业园万达国际度假区二期商铺 7 栋—04

#### 4、公司提供管理顾问服务门店的基本情况

序号	公司名称	管理顾问服务门店	房间数	地址
1	佛山私享家	佛山东海国际店	59	佛山市禅城区佛山大道北 40 号东海国际公寓 2 座私享家连锁酒店
2		清远佛冈奥园店	64	清远市佛冈县佛石角镇佛冈奥园
3		阳江闸坡海陵岛店	165	广东省阳江市海陵岛南海一号馆侧十里银滩 P8
4		佛山恒福国际店	102	佛山市禅城区朝安南路与季华六路交汇处恒福国际 B 座公寓大堂
5		佛山乐从天佑城店	121	广东省佛山市顺德区乐从镇乐从大道东 B270 号天佑城 C 座
6		佛山乐从钜隆风度广场店	96	广东省佛山市顺德区乐从镇乐从居委会映翠北路 1 号
7		佛山龙江家具城店	51	佛山市顺德区龙江镇人民西路 1 号丽南名都 18 座
8		佛山张槎保利香槟店	94	佛山市禅城区仙槎路 13 号保利香

				槟花园 B 区 10 栋
9	广州柏华	广州汉溪长隆地铁站店	23	广州市番禺区汉溪大道东奥园城市新天地五栋 9 楼 908 室
10		广州番禺市桥地铁站店	35	广州市番禺区东环路东环街 242 号富宾星悦国际
11		广州琶洲保利天悦店	35	广州市海珠区新港东路琶洲新村 18 栋内 B2815 室
12		广州海珠合生广场店	70	广州市海珠区叠景路 249 号合生广场 D 座
13		广州淘金正佳环市中心店	49	广州市越秀区环市东路 370-372 号正佳环市中心 33 楼 3320 室
14	广州柏秀	广州番禺柏丽甜果店	79	广州市番禺区市桥丽骏路 22 号柏丽甜果公寓一楼大堂
15	广州私享家	广州中大北门珠光高派店	42	广州市海珠区滨江东路 586 号之 6 珠光高派国际公寓
16		佛山绿景二路保利天玺店	116	广东省佛山市禅城区绿景二路 11 号保利天玺公寓二座 2 幢南区大堂
17		肇庆高新区大旺尚城店	43	广东省肇庆市大旺高新区工业大街 19 号尚城国际 A4
18		中山私享家酒店	70	广东省中山市西区富华道 10 号富荣阁 2312

### （三）报告期内公司主要客户情况

报告期内，公司主要从事采用分享经济的理念，将业主的不动产托管经营，为业主提供高品质的不动产服务，同时为住客提供公寓服务；同时公司还为第三方公寓运营商提供预订服务和管理顾问服务。

报告期内，公寓租赁收入方面，每年前五名租客的销售额合计占当期主营业务收入的比例极小，公司经营不存在对单一客户重大依赖的情况。

报告期内，公司提供在线平台预订服务业务和管理顾问业务前五名客户情况如下：

#### 1、2016 年 1-4 月前五名客户情况表

序号	客户名称	业务类别	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	佛山市私享家酒店管理有限公司	在线预订、管理顾问	47.94	5.13
2	广州柏华酒店管理有限公司	在线预订、管理顾问	43.78	4.69

3	广州柏秀物业管理有限公司	在线预订、管理顾问	39.80	4.26
4	广州市私享家酒店管理有限公司	在线预订、管理顾问	27.03	2.90
5	佛山市越驰酒店管理有限公司	在线预订	2.67	0.29
合计			161.22	17.27

## 2、2015 年前五名客户情况表

序号	客户名称	业务类别	收入（万元）	占营业收入的比例（%）
1	广州柏秀物业管理有限公司	在线预订	35.50	4.99
2	佛山市私享家酒店管理有限公司	在线预订	26.30	3.70
3	广州柏华酒店管理有限公司	在线预订	16.18	2.27
4	广州市私享家酒店管理有限公司	在线预订	10.64	1.50
5	佛山市越驰酒店管理有限公司	在线预订	2.27	0.32
合计			90.89	12.77

## 3、2014 年前五名客户情况

公司 2014 年收入为公寓租赁收入，且金额较小。

## （四）报告期内公司主要原材料与能源供应情况

### 1、公司主要原材料、能源供应情况

报告期内，公司消耗的用品或服务主要包括：布草、公寓一次性用品、商品和洗涤服务等。上述用品中除布草和公寓一次性用品外，其他用品或服务均在直营店当地采购。

报告期内，公司所需主要能源为电力和水。各门店电、水供应都由当地的供电局、自来水公司提供。

公司成本构成分析见本说明书“第四节、公司财务情况”之“三、最近两年一期的主要会计数据和财务指标情况”之“（一）盈利能力分析”之“2、成本构成”。

### 2、前五名供应商情况

2016年1-4月前五名供应商采购额：

序号	供应商单位名称	采购标的	采购金额 (万元)	占采购总额 的比例%
1	茶陵县木东物资贸易经营部	固定资产、易耗品	393.56	88.56%
2	广东电网有限责任公司佛山供电局	电费	25.35	5.70%
3	佛山市水业集团有限公司市区供水分公司	水费	6.07	1.37%
4	佛山市金洁亮洗涤用品有限公司	洗涤费	18.04	4.06%
5	佛山市禅城区彩洁洗衣店	洗涤费	1.39	0.31%
合计			444.41	100.00%

2015年前五名供应商采购额：

序号	供应商单位名称	采购标的	采购金额 (万元)	占采购总额 的比例%
1	广州市越城电器有限公司	家电	43.06	28.25%
2	广东顺德易迪电器有限公司	家电	41.79	27.42%
3	广东电网有限责任公司佛山供电局	电费	20.89	13.70%
4	广州市卓石信息技术有限公司	软件	15.60	10.23%
5	佛山市禅城区倩洁干洗服务部	洗涤费	3.60	2.36%
合计			124.94	81.97%

注：采购金额为含税金额

2014年公司仅经营番禺奥园广场店，该门店规模较小，因此对外采购金额较小。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司5%以上股份的股东均未在前五名供应商中占有权益。

## （五）报告期内对重大业务合同的履行情况

### 1、网络平台预订合同

公司于2015年12月1日与广州柏秀、广州私享家、广州柏华、佛山私享家、佛山越驰和子公司佛山横福，于2016年1月22日与海南私享家，于2016年4月1日与西双版纳私享家，签订《网络平台预订代理合同》，合同约定公司提供公寓网络信息发布平台（官网、APP、微信公众号）、在线支付系统、即时沟通工具等服务，实现对方用户在线预订公寓和其他服务产品及完成相关费用的在线支付。收费分为上线技术服务费和代理服务费等。上线技术服务费为每家上线公寓

门店 12000 元，技术服务费按照每自然月预订房款总金额的 15%收取。合同期限为一年。

## 2、管理顾问合同

2015 年 12 月 31 日，公司（甲方）分别与广州柏秀、广州柏华、广州私享家和佛山私享家（以下简称“乙方”）签订《管理顾问合同》，合同约定乙方向甲方提供项目酒店，甲方为乙方提供酒店管理顾问服务。管理顾问服务具体内容为：①管理培训；②流程标准管理；③订单输送；④会员输送；⑤采购支持；⑥使用品牌。收费具体分为管理顾问服务费和系统使用及维护费，其中管理顾问服务费为营业额的 6%，系统使用及维护费为 3000 元/店/年。2016 年 1 月至 2 月免收管理顾问服务费。合同期限为三年。

## 3、采购合同

序号	合同主体	供应商名称	合同标的	签订日期	合同金额（元）	履行情况
1	佛山横福	广东顺德易迪电器有限公司	电器一批	2015.9.10	71,711.00	履行完毕
				2015.9.10	45,800.00	履行完毕
				2015.9.10	300,400.00	履行完毕
2	佛山横福	广州市越城电器有限公司	电器一批	2015.9.10	430,580.00	履行完毕
3	佛山横福	茶陵县木东物资贸易经营部	布草及公寓用品	2015.12.15	915,226.00	履行完毕
			家具设备		1,563,960.56	履行完毕
			电子设备		121,912.00	履行完毕
			布草		7,341.20	履行完毕
			布草及公寓用品		614,174.88	履行完毕
			家具设备		602,740.00	履行完毕
			电子设备		110,211.00	履行完毕

## 六、公司商业模式

### （一）业务模式

公司采用分享经济的理念，将业主的不动产进行托管经营，以线上预订的方式，为直营店及第三方公寓运营商带来订单支持，为业主和第三方公寓运营商提供管理顾问服务，为租客提供家庭式住宿体验，通过这一房屋共享生态链闭环，

实现房屋、会员、订单共同循环增长。公司三种服务的业务模式如下：

### 1、服务式公寓租赁服务

公寓租赁服务即通过自主进行项目调研、投资建设和装修设计，达到运营标准后对外营业。公司通过向消费者提供标准化的住宿服务和个性化的配套设施及服务，进而获取收入、利润及现金流。

### 2、预订平台模式

公司将直营和第三方房源信息发布于寓米网（<https://iyumi.com>）、寓米网微信公众账号（iyumi\_com）、APP，租客通过上述渠道获得信息并预订。公司对进入平台发布信息的公寓运营商收取平台上线费和预订房服务费。

### 3、管理顾问服务

公寓运营商与公司签订管理顾问合同，在项目实施后，公司为公寓运营商提供管理顾问服务，收取管理顾问费，公司可提供的管理顾问服务如下：

（1）人力支持：提供公寓运营商各方面人才支持，包括根据运营商需求指派店长及其他项目所需管理人员，涵盖招聘、培训、晋升等各个环节，通过科学系统、实用的员工培训体系，为各公寓运营门店提供有利支持，确保连锁体系内管理顾问服务客户可持续发展。

（2）品牌支持：公司统一宣传策划的企业形象宣传，为“西尔曼”品牌所带来的知名度将为管理顾问服务客户提供强有力的商誉支持；

（3）产品支持：为管理顾问客户门店提供店面选址、公寓软装、空间设计及工程监理的支持；

（4）运营支持：提供门店开业策划宣传、销售和经营问题诊断等全方位的服务；

（5）管理支持：为了保证客户各门店的服务水平，公司制订了一系列标准、完善的门店管理制度，涉及门店经营、管理的各个方面，确保了管理顾问客户门店能在短时间内完成各项经营行为的标准化、精细化转变，提高服务及管理质量；

## （二）经营扩张模式

公司主要通过发展第三方公寓运营商、个人房东、寓米伙伴的模式，打造共享房屋管理平台的方式进行规模化扩张。

### 1、公司目前采用的扩展模式

#### （1）直营店模式

直营店是指公司通过从物业托管项目调研、投资建设，装修设计到运营维护的各个环节进行深度介入，实现对各直营店的高度规划及控制并对运营、财务、采购、招聘、培训、形象等各方面进行统一管理，树立最标准的品牌形象，打造标准化的经营、规范化的管理、良好的人才培养机制。

#### （2）第三方公寓运营商模式

第三方公寓运营商模式是指公司授权有房源或资金的合作伙伴，在规定区域内使用公司的品牌、商标、技术服务、酒店预订系统，并愿意按照公司提供的产品、运营、IT、财务等标准进行日常经营管理，按一定比例缴纳管理顾问费。

### 2、公司未来将采用的扩展模式

#### （1）门店合伙人模式

在特定时效内，公司愿意开放部分门店的一定股权为优秀员工及店长持有，从而实现更轻资产的快速发展。完成公司既定目标后，该门店合伙人将获得分红、奖金池等多重回报。

#### （2）个人房东模式

公司终极目标在于个人房东模式，通过共享房屋平台，吸引海量的个人房东直接在寓米网上进行房屋的出租、预订，公司通过收取平台管理费实现对房屋质量、入住服务体验的把握、控制及提升。

第三方公寓运营商模式、门店合伙人模式及个人房东模式是“双赢”的经营策略，公司将酒店的经营管理经验分享给个人及第三方公寓运营商，使其直接继

承良好的品牌形象和成功的经营经验，降低了失败的风险和创业的成本。与此同时，公司也通过发展第三方公寓运营门店，积累资金，扩大品牌影响力。

### （三）采购模式

#### 1、房源获取

公司通过与房地产公司进行战略合作，将目标城市物业信息交由公司项目管理中心、财务管理中心专业人员对项目进行可行性分析，锁定目标客户。随后，通过深入谈判获得业主及房地产公司认可，公司通过与业主签订租赁合同或资产托管合同，获得房产运营权。

#### 2、物资和服务采购

公司制定了标准物资采购系统，对采购产品、质量进行有效控制和跟踪。对于公司自身无法实现的服务，采取外包管理方式，并对服务进行有效控制和跟踪。各业务部门根据项目需求制定物资采购和服务外包计划，经过公司评估，交由分支机构进行物资/服务供方选择。确定物资/服务供方后，公司项目管理中心、财务管理中心按权限审核物资/服务采购申请。

公司定期会根据供应商产品/服务的价格、品质、交期、账期等对现有物资/服务供方进行评估，并根据考评不断更换物资/服务供方。

### （四）销售模式

为了打造品牌并尽量提高公寓的入住率，公司特别建立了以提高顾客的忠诚度为目标的会员制。会员不但可以全年享受房价优惠，还可以进行会员积分兑换活动。公司除了与知名网络预订平台合作进行销售外，还建立起属于自身的网络媒体，如官方网站、官方微信平台和官方 APP 等进行多方位多角度销售。<https://iyumi.com> 是公司的官方网站和 PC 端预订平台，为所有门店提供订房服务。此外，公司还开通了寓米网的微信公众号（微信号: iyumi\_com）和寓米会 APP，为所有门店提供移动端订房和支付服务。

## 七、公司所处行业的基本情况

### （一）行业属性

公司主要从事服务式公寓租赁服务，未来将着力打造基于分享经济理念的共享房屋平台。依据2015年11月19日国务院办公厅以国办发〔2015〕85号印发的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，公司所属行业为“生活性服务业”。根据2016年6月3日，国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》[国办发〔2016〕39号]，服务式公寓租赁服务属于“生活性服务业”当中的“租赁市场”的范围。

鉴于“生活性服务业”属于新的行业类别，其细分业态是之前的“行业分类规定”当中没有的或者没有详细列明的，因此《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》要求“以国民经济行业分类为基础，抓紧研究制定生活性服务业及其重点领域统计分类，完善统计制度和指标体系，明确有关部门统计任务”。因此，既有的“行业分规定”有待进一步的修改、调整。在新修订的“行业分规定”出台之前，依据现有的“行业分类规定”，公司的行业分类情况如下：

依据证监会《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于“H61住宿业”和“I64互联网和相关服务”；依据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），属于“H6190其他住宿业”和“I6490其他互联网服务”；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业应为“H6190其他住宿业”和“I6490其他互联网服务”。

### （二）行业监管体制、主要法律法规及政策

#### 1、行业监管部门及监管体制

##### （1）行业监管部门

依据《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）规定，公司以服务式公寓租赁方式提供住宿服务，

属于国务院支持的“生活性服务业”。根据 2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发(2016)39 号)“(十八)加强行业管理。住房城乡建设部门负责住房租赁市场管理和相关协调工作，要会同有关部门加强住房租赁市场监管，完善住房租赁企业、中介机构和从业人员信用管理制度，全面建立相关市场主体信用记录，纳入全国信用信息共享平台，对严重失信主体实施联合惩戒。公安部门要加强出租住房治安管理和住房租赁当事人居住登记，督促指导居民委员会、村民委员会、物业服务企业以及其他管理单位排查安全隐患。各有关部门要按照职责分工，依法查处利用出租住房从事违法经营活动”的规定，住房城乡建设部门和公安部门是公司的行业主管机关。

## (2) 监管体制

根据 2015 年 1 月 6 日发布的《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》明确指出：“鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，可直接向社会出租；也可以根据市场需求进行装修改造后，向社会出租。”该意见，明确了发展房屋租赁市场的重要意义，明确认可了经营住房租赁的机构，可以为满足租客的需要对房屋进行装修改造后，提供租赁服务。

根据 2015 年 11 月 19 日发布的《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》要求“积极发展绿色饭店、主题饭店、客栈民宿、短租公寓、长租公寓、有机餐饮、快餐团餐、特色餐饮、农家乐等满足广大人民群众消费需求的细分业态。……推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展，促进营销模式和服务方式创新。”依据该意见规定，国家支持“客栈民宿、短租公寓、长租公寓”等满足广大人民群众消费需求的细分业态；“服务式公寓租赁”属于“生活性服务业”当中的新业态。一方面国家明确支持“生活性服务业”的发展，另一方面，“生活性服务业”相关的资质许可制度有待国家明确规定。因此，《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》明确要求质检总局要“加强认证认可体系建设，创新评价技术，完善生活性服务业重点领域认证认可制度”。

根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》当中“（十八）加强行业管理”和《广东省租赁房屋治安管理规定》“第八条 租赁房屋的，应当向房屋所在地公安派出所或者乡镇、街道负责租赁房屋服务管理的机构报送租赁房屋信息。……第十四条 出租人以小时、天数为租期出租房屋的，应当遵守下列规定：（一）安装租住人员信息采集系统；（二）即时采集和报送租住人员基本信息；（三）配备专职管理人员，制定管理制度。”的规定，佛山横福应当向房屋所在地公安派出所报送租赁房屋信息。佛山横福在经营过程中已接受当地公安局的监管，按公安机关的要求，取得数据传输接口，配合公安局接受租客身份信息登记工作。公司于2016年5月13日取得了佛山市横福酒店管理有限公司所在地佛山市公安局禅城分局环市派出所出具的《证明》，证明确认未发现佛山横福成立至证明出具日有违规行为。

根据2015年1月6日，住房城乡建设部发布的《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》（建房[2015]4号）当中“（四）积极培育经营住房租赁的机构。……鼓励成立经营住房租赁的机构，通过长期租赁或购买社会房源，可直接向社会出租；也可以根据市场需求进行装修改造后，向社会出租。经营住房租赁的机构，要提供专业化的租赁服务。”的规定，住房城乡建设部门，明确鼓励、支持和监管服务式公寓租赁。2016年7月1日，佛山市禅城区祖庙街道国土城建和水务局出具《证明》，证明：暂未发现佛山横福因违法违规受到禅城区国土城建和水务局处罚的记录。

## 2、行业主要法律、法规及政策

公司所处行业涉及的主要政策法规如下表：

时间	部门	政策法规	相关内容解读
2016年6月3日	国务院办公厅	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》国办发〔2016〕39号	该意见要求“培育市场供应主体。发展住房租赁企业，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，规范住房租赁中介机构，支持和规范个人出租住房。鼓励住房租赁消费。完善住房租赁支持政

			策，保障承租人依法享受基本公共服务，引导城镇居民通过租房解决居住问题。落实提取住房公积金支付房租政策。完善公共租赁住房。推进公租房货币化，提高公租房运营保障能力。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，凡符合条件的应纳入公租房保障范围。鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资和管理公租房交由专业化、社会化企业运营管理。明确各方权利义务，保护承租人和出租人合法权益。支持租赁住房建设。各地应结合住房供需状况等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。”
2015年8月4日	国务院办公厅	《国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62号）	该意见要求“放宽在线度假租赁、旅游网络购物、在线旅游租车平台等新业态的准入许可和经营许可制度。”依据该意见的规定，公司经营的服务式公寓租赁属于“在线度假租赁”范畴，属于新业态，有待国家明确相关的准入许可和经营许可制度。
2015年11月19日	国务院办公厅	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）	该意见要求，“强化服务民生的基本功能，形成以大众化市场为主体、适应多层次多样化消费需求的住宿餐饮业发展新格局。积极发展绿色饭店、主题饭店、客栈民宿、短租公寓、长租公寓、有机餐饮、快餐团餐、特色餐饮、农家乐等满足广大人民群众消费需求的细分业态。大力推进住宿餐饮业连锁化、品牌化发展，提高住宿餐饮服务文化品味和绿色安全保障水平。推动住宿餐饮企业开展电子商

			务，实现线上线下互动发展，促进营销模式和服务方式创新。鼓励发展预订平台、中央厨房、餐饮配送、食品安全等支持传统产业升级的配套设施和服务体系。”依据该意见规定，国家支持公司以服务式公寓租赁方式提供住宿服务，该业务属于生活性服务业。
2016年2月17日	国家发展改革委、中宣部、科技部、财政部、环境保护部、住房城乡建设部、商务部、质检总局、旅游局、国管局	《十部门印发关于促进绿色消费的指导意见》	该意见要求“支持发展分享经济，鼓励个人闲置资源有效利用，有序发展网络预约拼车、自有车辆租赁、民宿出租、旧物交换利用等，创新监管方式，完善信用体系。”依据该意见，“民宿出租”等新业态的监管方式有待创新。
2016年3月16日	十二届全国人大	《关于国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要的决议》	根据该规划第二十六章第二节“促进‘互联网+’新业态创新，鼓励搭建资源开放共享平台，探索建立国家信息经济试点示范区，积极发展分享经济。推动互联网医疗、互联网教育、线上线下结合等新业态快速发展。放宽融合性产品和服务的市场准入限制。”以及第三十五章第二节“积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。”的要求，公司经营的业务属于国家支持和鼓励发展的新业态。
2012年5月31日	广东省第十一届人民代表大会常务委员会	《广东省租赁房屋治安管理规定》	依据该规定第五条“各级公安机关负责租赁房屋的治安管理服务”以及第十四条“出租人以小时、天数为租期出租房屋的，应当遵守下列规定：（一）安装租住人员信息采集系统；（二）即时采集和报送租住人员基本信息；（三）配备专职管理人员，制定管理制度。”的规定，公司经营服务式公寓租赁得到了该规定认可，该规定也是佛

			山市禅城区公安机关对佛山横福进行治安管理的依据。
--	--	--	--------------------------

### （三）行业发展概述

#### 1、服务式公寓概述

服务式公寓作为业主和租客的桥梁,为长、中、短期商住客人提供一个完整、独立、具有自助式服务功能的住宿设施,其公寓客房由一个或多个卧室组成,并带有独立的起居室、以及装备齐全的厨房和就餐区域。

##### （1）服务式公寓的主要类型及特征

目前,我国市场的服务式公寓主要有以下几种类型:第一,高端国际品牌物业,以四季、雅诗阁、辉盛阁为代表的国际服务式公寓管理商,其产品面积一般在80至200平方米,集中在一线城市和部分经济发达地区的二线城市。第二,本土区域性品牌,如未来域、魔方、白领易居等,其产品面积一般在20至60平方米,在区域内有一定的知名度。第三,私营非品牌单店,以成熟小区内私人经营的多套物业为代表。

与酒店服务相同,公寓采取租赁的方式取得房屋的短期使用权,但服务式公寓也有着不同于酒店行业的特征,主要表现为:①租赁期限不同:酒店业通常采取短租模式,而服务式公寓的租赁期一般不低于1个月,所以酒店的客群通常为商旅客,而服务式公寓的客群为城市外来工作人群及中长期商旅客,由于客户更新速度较慢,所以服务式公寓一般空房率远远低于酒店,营销成本也远远小于酒店。②产品功能不同:酒店更多的提供人员服务,而服务式公寓更多的提供设施服务,服务式公寓需配备酒店所不具有的厨房设施、洗衣设施和更多的储物空间以满足租客长期居住的需求。③房屋类型不同:酒店选址一般要求在闹市区或风景区,具有独立的门面,房屋门前要求有较高的人流通过数量及易见性,而服务式公寓要求独立可划分空间即可。所以服务式公寓经常作为配套商业设施在住宅、商业楼宇内出现。店铺拓展速度也远远大于酒店,房屋租赁成本也小于酒店。④行业监管不同,按照国家规定酒店需领取特种行业许可,而公寓租赁等新业态,在准入许可和经营许可制度方面,尚无明确的规定。

## **(2) 公寓租赁的竞争性分析**

目前在高端租赁市场上，与公寓租赁进行市场竞争的主要包括高档公寓、别墅和酒店等物业。

### **A、公寓租赁具有服务优势**

对比高档公寓、传统酒店和租赁型别墅，租赁式公寓不仅在硬件配套设施上毫不逊色，在服务上往往还更胜一筹。它精心考虑常住客的需求，比传统酒店提供更多的设施设备，如小厨房、立体音响系统、洗衣机和烘干机等。至于其他一些设施，如商务中心、室内电脑网络、游泳池、健身中心、网球场等，租赁式公寓也应有尽有，与高档酒店不分上下。有些甚至还设置了金钥匙(注：委托服务，Concierge)和客房送餐服务。

### **B、与高档酒店相比公寓租赁有价格优势**

相对于酒店而言，服务式公寓不需要大量的员工进行一对一的全面服务，因而在价格上也具有一定的优势，这样，顾客可以付较少的钱却能住得更加宽敞、舒适。而且不少服务式公寓的设备更加家居化，精心考虑长期住户的需求，相比酒店，设施更加完备，故其有一定的价格竞争优势。

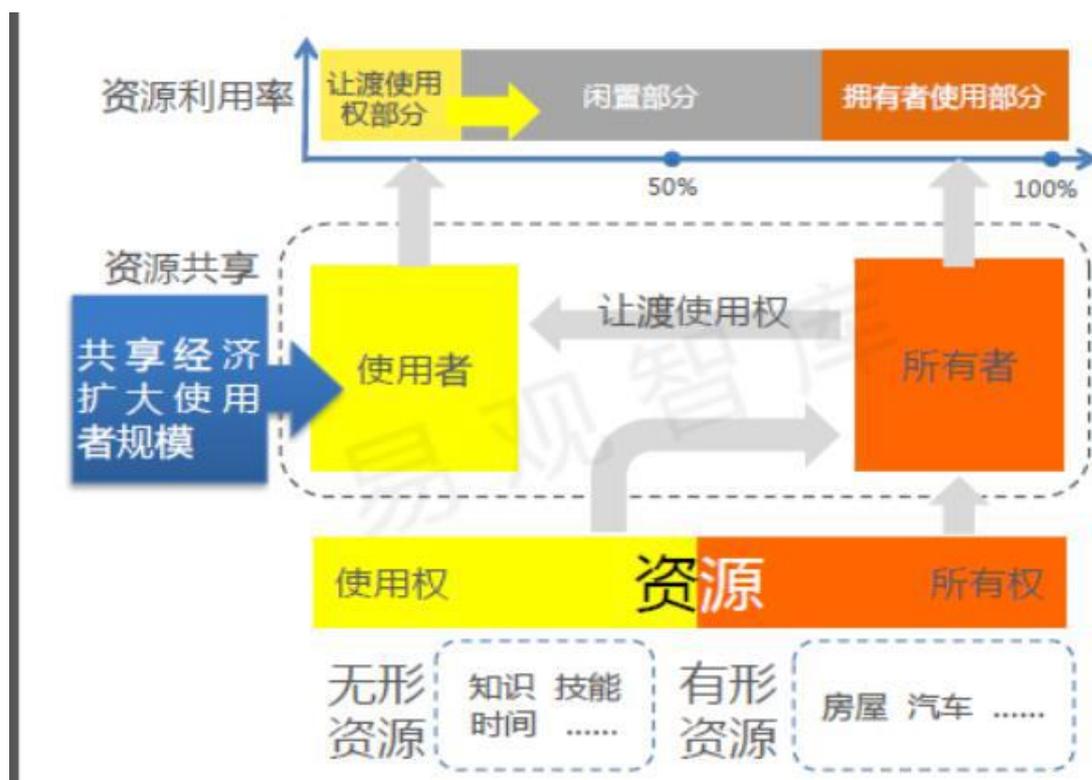
由以上分析可以看出，服务式公寓吸收了传统酒店与传统公寓的长处，既有一定的“居家”生活氛围，又有高档酒店的良好环境和专业服务，而且租金更加合理。因此，备受中短期租务需求的白领、商务人士和异地旅游人士的青睐。

另一方面，由于行业缺乏统一规范，目前没有专门的政府部门对公寓租赁进行鉴定和监督，造成服务式公寓的名目繁多、规格不一，我国各大城市的公寓租赁也均没有统一、专业的管理，从而导致市场混乱。

## **2、分享经济前景**

基于分享经济平台的不动产托管服务主要是指通过专业化、标准化、人性化运营管理，为产权所有人及物业使用者提供资产托管服务及其他增值服务，从而提升资产价值，促进资产的保值增值。不动产托管服务属于典型的分享经济模式，“分享经济”从狭义来讲，是指以获得一定报酬为主要目的，基于陌生人且存在

物品使用权暂时转移的一种商业模式。这其中主要存在三大主体：商品或服务的需求方、供给方和分享经济平台。分享经济平台作为移动互联网的产物，通过移动LBS（注：基于位置的服务，即Location Based Service）应用、动态算法与定价、双方互评体系等一系列机制的建立，使得供给与需求方通过分享经济平台进行交易。中银国际证券研究报告指出，2014年全球分享经济的市场规模达到150亿美金，预计到2025年，这一数字将达到3350亿美金，年均复合增长率达到36%。



分享经济的本质是通过整合线下的闲散物品或服务者，让他们以较低的价格提供产品或服务。对于供给方来说，通过在特定时间内让渡物品的使用权或提供服务，来获得一定的金钱回报；对需求方而言，不直接拥有物品的所有权，而是通过租、借等共享的方式使用物品。与传统的酒店业、汽车租赁业不同，分享经济平台公司并不直接拥有固定资产，而是通过撮合交易，获得佣金。正如李开复所说“（Uber、阿里巴巴和Airbnb 三家）世界最大的出租车提供者没有车，最大的零售者没有库存，最大的住宿提供者没有房产”。这些平台型的互联网企业利用移动设备、评价系统、支付、LBS 等技术手段有效的将需求方和供给方进行最优匹配，达到双方收益的最大化。

分享经济将成为社会服务行业内最重要的一股力量。在住宿、交通，教育服务以及生活服务及旅游领域，优秀的分享经济公司不断涌现：从宠物寄养共享、车位共享到专家共享、社区服务共享及导游共享。新模式层出不穷，在供给端整合线下资源，在需求端不断为用户提供更优质体验。

### （1）国外分享经济发展情况

Airbnb成立于2008年，通过互联网平台为旅游人士和家有空房出租的房东提出闲置房交易及多种个性化住宿服务。房主拥有闲置房屋，住宿用户拥有个性化住宿、体验当地文化、社交需求，Airbnb提供线上预订服务，房主提供线下入住服务，以此完成房主和住宿用户的巧妙连接。Uber于2010年正式运营，它将线下闲置车辆资源聚合到平台上，通过LBS定位技术、算法，将平台上需要用车的乘客和距离最近的司机进行匹配，从而达到对线下车辆资源整合的目的。私家车车主拥有私家车和空闲时间，乘车用户打不到出租车、需要更好的乘车体验，同时拥有社交需求。乘车用户线上下单，Uber指定派单，私家车车主提供优质的线下搭乘服务，形成一个完整的商业平台。

Uber和Airbnb作为全球分享经济产业内的龙头，在过去3年迅猛发展，两家成立不到10年的企业，当前估值已经分别达到510亿美金和255亿美金。其中，Uber公司成为全球估值达到500亿美元用时最短的公司（5年零11个月），并超过小米成为全球估值最高的非上市科技公司。

### （2）国内分享经济发展情况

2010年开始，中国分享经济快速发展。2010年易到用车、PP租车等厂商为闲置私家车提供交易平台解决用户用车需求。2011年开始，途家、住百家等厂商通过互联网平台撮合闲置房源房主与住宿用户，提高房屋利用率。2014年开启专车时代，滴滴、Uber等厂商通过私家车车主利用闲暇时间和自有车辆，满足用户短途出行需求。

近年来，随着互联网经济的迅速发展，以“互联网+旅游短租”分享经济模式的爆发，格外引人注目。国外短租分享经济取得了瞩目的成功，国内在线短租平台也纷纷涌现，将传统短租与互联网结合，实现了传统短租创新化。据艾瑞统计

数据显示，2014年中国在线短租市场交易规模突破40亿元，至2015年市场规模有望突破105亿元，环比增长159.3%。

2015年7月，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议确定促进旅游投资和消费的政策措施，打造稳增长调结构惠民生新支点，提出需要挖掘旅游消费新热点，从而放宽在线度假租赁、旅游租车等“互联网+”新业态的准入和经营许可，发展旅游商品创意研发和旅游装备制造。发展老年旅游、研学旅行、健康旅游和邮轮经济等。

### 3、目前行业格局

公寓租赁产品的主要目标市场包括旅游住宿、商旅住宿和其他临时性住宿。旅游住宿也称度假租赁；商旅住宿是除旅游之外另一大住宿需求，公寓租赁主要就是针对商旅住宿市场的高端消费人群；其他主要包括求学、求职、探亲、求医等其他临时住宿需求的TR（即国外的Temporary Rental）市场。

#### （1）中国服务式公寓在线预订市场的主要参与者

作为分享经济的重要表现，在线租赁市场在资源分配和商业模式上具有颠覆传统市场格局的价值。在线租赁市场能够通过利用过剩资源的模式为用户提供像本地人一样生活的服务产品。同时，在线租赁市场也存在诸如信用成本高、消费习惯待培育和房源管控压力等方面的市场挑战，在线租赁市场的机遇与挑战并存。

近年来，中国服务式公寓发展迅速。中国服务式公寓产品的专业预订平台在2011年开始集中出现，此前，线下服务运营商的线上分销渠道主要依赖在线旅游网站，且渗透率较低。目前，服务式公寓市场尚缺乏统一规范，服务品质需要进一步提升。专业预订平台的出现有利于提升服务式租赁市场的整体运营、管理水平，倒逼行业信息化程度提高，提供更加规范化、专业化的服务。

服务式租赁专业预订平台	分类信息网站	在线旅游网站	团购及电商网站
			

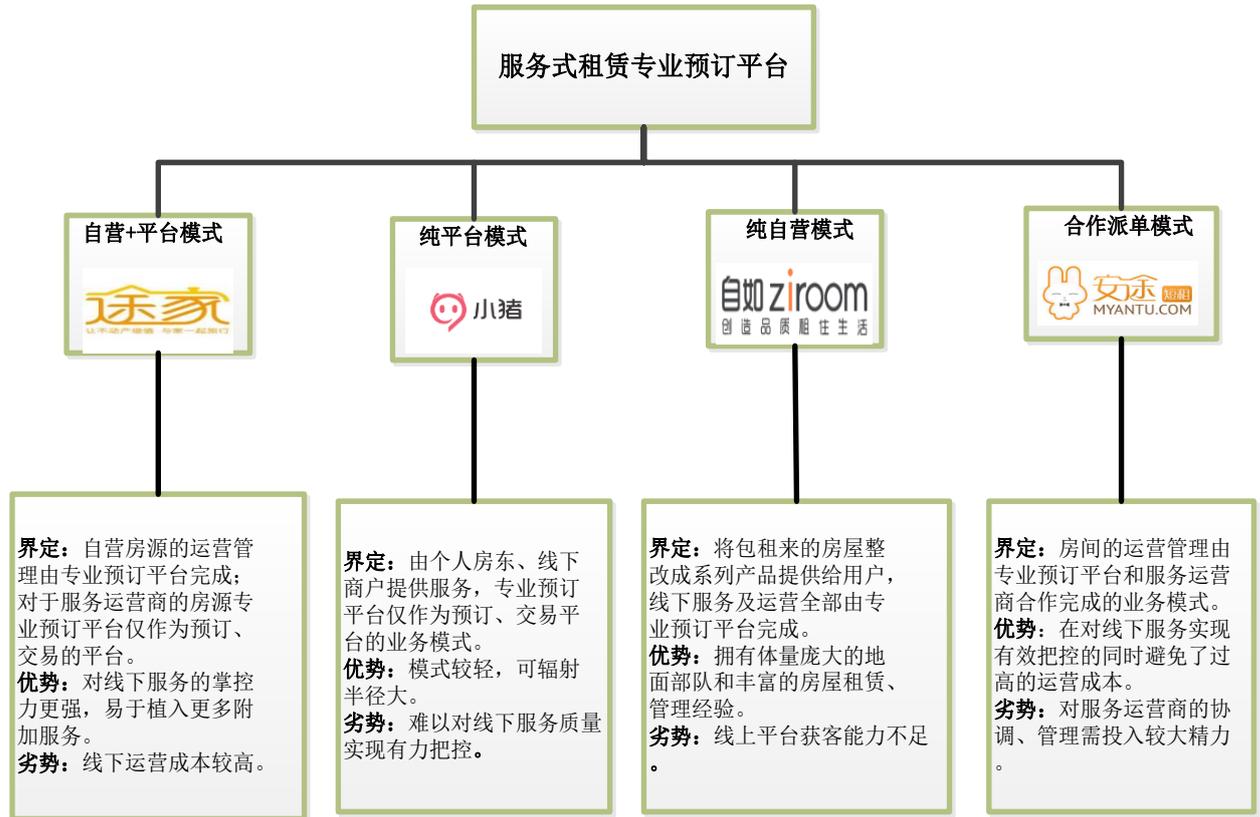


途家作为国内“住宿分享”的先行者，定位于全球公寓民宿预订平台，2011年12月1日平台正式上线运营，经过三年多的发展，目前已覆盖国内255个目的地，海外133个目的地，在线房源超过31万套。途家已与国内170个政府机构签约，并与大量国内房地产开发企业达成战略合作，签约管理资产超过1000亿人民币，签约储备房源超60万套，正在洽谈的房源项目超过5700个。

国内外在线租赁市场矩阵基本形成，国内市场途家规模最大，稳居第一阵营，携程、木鸟短租、去哪儿等组成第二阵营，小猪短租、蚂蚁短租等规模初现，组成第三阵营。而对于境外市场而言，虽然途家启动海外市场拓展业务，游天下、大鱼等公司试水海外在线租赁市场，但住百家已经成为最大专注海外市场的在线租赁厂商，引领海外在线租赁市场。

## (2) 主要业务模式

目前中国服务式公寓市场尚处于发展初期，随着专业预订平台的集中出现，中国服务式公寓市场正在迈向新的发展阶段。一方面，专业预订平台整合线下房源，并对线下具体服务进行运营或监督，是对线下服务进行专业整合并输送至线上的第一道枢纽；另一方面，专业预订平台又同在线旅游网站、团购网站、电商平台等互联网企业合作，将服务式租赁产品分发到各个渠道。其业务是基于出行住宿市场的O2O模式，专业预订平台的出现是服务式租赁市场渐趋成熟的表现。



#### (四) 行业发展前景及趋势

无论是对于业主，对于开发者，还是对于运营者来说，服务式公寓都可以说是占尽优势。虽说服务式公寓的市场竞争激烈，品牌酒店公寓，酒店套房，公寓等都可以瓜分一部分服务式公寓的市场份额，然而即便如此，服务式公寓仍有其巨大的发展空间。服务式公寓采取一种高成本效益的商业模式：协同效应、集中资源、灵活条款。服务式公寓能精简业务模式，实现多功能设施和设备的组合。最重要的是，让客人享受现代家居，享受多元化的服务，享受考究多变的环境，享受最大化，最自由化的空间或将成为服务式公寓未来的发展趋势。

##### 1、行业发展前景

###### (1) 国家政策的支持

近年来，我国服务业发展取得显著成效，成为国民经济和吸纳就业的第一大产业。当前我国进入全面建成小康社会的决胜阶段，经济社会发展呈现出更多依靠消费引领、服务驱动的新特征。但总体看，我国生活性服务业发展仍然相对滞

后，有效供给不足、质量水平不高、消费环境有待改善等问题突出，迫切需要加快发展。与此同时，国民收入水平提升扩大了生活性服务消费新需求，信息技术不断突破拓展了生活性服务消费新渠道，新型城镇化等国家重大战略实施扩展了生活性服务消费新空间，人民群众对生活性服务的需要日益增长、对服务品质的要求不断提高，生活性服务消费蕴含巨大潜力。

生活性服务业领域宽、范围广，涉及人民群众生活的方方面面，与经济社会发展密切相关。加快发展生活性服务业，是推动经济增长动力转换的重要途径，实现经济提质增效升级的重要举措，保障和改善民生的重要手段。

2015年11月19日国务院办公厅发布《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号），首次点名“积极发展客栈民宿、短租公寓、长租公寓等细分业态”，并将其定性为生活性服务业，将在多维度给予政策支持。

文件指出，今后一个时期，将重点发展贴近服务人民群众生活、需求潜力大、带动作用强的生活性服务领域，推动生活消费方式由生存型、传统型、物质型向发展型、现代型、服务型转变，促进和带动其他生活性服务业领域发展，强化服务民生的基本功能，形成以大众化市场为主体、适应多层次多样化消费需求的住宿餐饮业发展新格局。积极发展绿色饭店、主题饭店、客栈民宿、短租公寓、长租公寓、有机餐饮、快餐团餐、特色餐饮、农家乐等满足广大人民群众消费需求的细分业态。大力推进住宿餐饮业连锁化、品牌化发展，提高住宿餐饮服务的人文品味和绿色安全保障水平。推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展，促进营销模式和服务方式创新。鼓励发展预订平台、中央厨房、餐饮配送、食品安全等支持传统产业升级的配套设施和服务体系。

未来，随着相关配套财税政策的落地，如国民经济行业分类、行业“营改增”的推进，服务式公寓行业将赢来更大的发展契机。

## **（2）流动人口促进市场需求**

大规模的人口流动迁移是我国工业化、城镇化进程中最显著的人口现象，而随之产生的住房需求也逐渐增加，据国家人口计生委发布的《中国流动人口发展

报告》中显示，中国流动人口规模2014年已达2.45亿，其租房比例高达72%，其中过半的人口为年轻人，以上海为例，公安部的数据显示上海的人口已经达到了4000万，其中常住人口2500万，流动人口1500万，每年平均净流入在70万~90万之间。根据2010年北京市抽样调查，流动人口中约50%以租房形态完成居住，依此计算，全国每年至少需要提供4000万套房源用于居住。以每套1000元/月计算，每年全国住宅出租市场容量在4800亿以上。其中，租赁式公寓消费人群收入集中在5000元/月以上，约占外来人口数量的15%。据此可估算出全国租赁式公寓的潜在市场容量720亿元。

与巨大需求不匹配的是目前糟糕的租房产品。无论是从交易环节、房屋品质、租后服务等方面都有很大改善空间。而年轻人对于租赁市场的消费升级的需求，从公寓行业的快速发展可见一斑。租赁市场的消费主力为80、90后，随着收入的增加，面对高房价虽然无能为力，但他们也不再满足于“城中村”的“将就”，为此很多人愿意支付更高的租金。大量的城市流动人口产生的租房需求，需要市场有企业提供好的租赁产品。

### **(3) 空置物业的去库存需求高**

去库存是供给侧改革的五大任务之一。因此，市场存在为开发商解决物业滞销、去化率低的问题，同时提升存量房产物业的使用效率，提高潜在价值的迫切需求。而服务式公寓产品的介入能很好的激活现有房产，即能满足业务增值保值的需求，同时满足租客的住宿需求。

### **(4) 房地产的共享时代接近**

在线租赁市场属于典型的分享经济模式，有租房需求的用户，与房屋所有者或经营者通过互联网短租平台实现对接与交易，短租平台则以获取房租佣金、广告费或增值服务费等方式实现收益。国内住宿短租市场发端于2011年，2012年市场交易规模仅为4.9亿。第三方研究机构艾瑞研究指出，截至2014年中国的旅游住宿短租市场交易规模已突破40亿元，2015年将增长159.3%至105亿元，市场需求空间仍然很大。

### (5) 打造度假入口，围绕在线短租构建度假生态格局



中国在线短租市场的发展极大地满足深度自由行市场。国内市场以途家为代表、海外市场以住百家为代表，在线短租的出现改变了住宿产品作为旅游配套产品的角色设定，正在颠覆旅游度假市场的生态格局。在线短租未来有望成为整个旅游度假生态的入口，在线租赁平台在关注短租市场的同时经营本地玩乐等度假相关商品，整合深度自由行市场，构建度假生态格局。

## 2、行业发展趋势

### (1) 主要在线公寓平台纷纷发力移动客户端

对于旅行者来说，外出时通过手机找住所相对比通过电脑更加方便。手机客户端拥有LBS功能，针对已经到达目的地的租客，可以通过手机GPS定位，根据当前所在位置就近搜索房间，直接预订和入住。艾瑞咨询集团调研显示，目前通过智能应用预订服务式公寓的用户比例占24.20%，已超过电话预订。随着智能手机的普及，公寓服务商对智能应用的大力推广，用户通过智能手机预订的习惯不断养成。

项目	途家网	游天下	蚂蚁短租
发布时间	2012年底发布iOS客	2011年11月发布iOS	2012年2-3月发布iOS

	户端; 2013年7月发布 Android客户端	和Android双平台	
客户端界面			

在没有受到互联网的深刻影响之前，早期在线短租市场上的产品数量较少、消费层次偏低，预订手段也比较原始，用户对在线短租产品没有一个清晰的认知。随着国民收入水平的增长，消费者的消费也随之升级，用户对个性化住宿的需求增长明显，在线短租产品日益获得消费者青睐。总体而言，中国消费者对住宿共享空间（在线短租）产品的接受程度不断提高。

## （2）房地产开发商介入公寓行业

服务式公寓可以带来稳定的现金流和先进的客源，特别是在低迷的房地产市场中，房地产的盈利模式已经从过去的那种开发卖房模式逐渐转移到房地产现有房源服务增值模式中，而服务式公寓就是开发商的转型路径之一。这方面，动作最多介入最深的当属万科，万科运城米公寓、万科驿纷纷落地，万科驿租赁公寓与传统的“出租屋”有着明显的区别，万科驿首创了“租金抵房款”、“房款抵租金”的新模式。而世茂地产、绿城集团、保利地产等大型开发商也在频繁与公寓行业深度探讨合作方案。

## （五）行业主要风险

### 1、人才不足

服务式公寓作为一个新兴业态，虽然经历了前期发展，但因为周期还短，企业规模都还有限，行业内的人才储备跟不上业务发展。

人才的匮乏，导致公寓企业大量从酒店、物业管理等相邻行业挖人，同时也不得不去培养没有任何相关经验的人员，内部更是将老员工快速拔高使用。在公寓行业成熟之前，还需要靠企业自己用各种方法破解人才难题。

## **2、政府相关政策滞后**

服务式公寓作为一个新业态，一直面临着政策滞后导致的很多不确定性，包括执法的随意性和行业标准的不确定性。政府政策的不确定性将导致行业风险加大。

## **3、运营模式需要创新**

虽然托管、加盟等轻资产模式已经在部分企业开始实践，但还处于较为早期的阶段，托管房源的占比还很有限，加盟模式更是处于试验探索期，这些模式的验证、成熟、普及，还需要一个不短的时间。而且，即使是这些轻资产模式，仍然受限于公司总部对运营体系的管控能力，面对巨大的市场规模，未来还需要有更高级的运营模式与之匹配。

# **（六）公司竞争优劣势**

## **1、公司竞争优势**

### **（1）拥有规模庞大的房源**

公司定位于共享房屋平台，致力于打造以房子为核心，为业主和租客提供各项增值服务的平台。目前公司自营及提供管理顾问服务和预订服务的公寓、别墅达数千套，未来，通过与第三方合作，在线公寓、别墅数量将得到快速增加。

### **（2）通过互联网技术解决业主服务痛点，提升效率**

公司为分散性房源提供运营解决方案的服务商，通过自主研发的共享平台系统，为业主端、服务端、租客端解决保洁、维修、预订等服务痛点。

### **（3）拥有丰富的行业经验团队**

公司已形成整套的服务式公寓管理体系，并已建立起一支拥有多年公寓酒店

管理经验的复合人才团队。

#### **(4) 产品优势**

不断升级的公寓产品，为业主提供高品质的空间设计支持。公司拥有多个主题房库，并根据市场反馈不断优化。

## **2、公司竞争劣势**

#### **(1) 规模效应**

公司目前第三方房源规模相对业内竞争对手而言仍然较小，从而导致公司在行业竞争中缺乏优势。公司需要通过差异化的竞争战略充分发挥其创新和管理优势积极拓展业务，通过加盟、并购、自建、托管等方式，多管齐下，迅速扩大市场份额，进一步提升公司行业地位。

#### **(2) 品牌影响力**

公司在行业内的竞争对手主要包括途家网、游天下、蚂蚁短租、安途短租、自如网等。第三方研究机构易观智库指出，2014 年第 3 季度中国服务式租赁在线预订市场交易集中度较高，65.70%的市场份额集中在途家网、游天下和蚂蚁短租、小猪短租，其中，途家网市场份额最高，达到 45.90%。

公司有一定的区域品牌知名度，但是从全国范围来看，知名度仍然较低。公司正在积极通过网络平台互动、微信平台、知名旅游网站和团购网站合作等方式，进行品牌宣传，以进一步提高公司的品牌影响力。

## **八、公司未来战略**

公司将致力于打造“全球共享房屋生态圈”、提供线上预订线下运营管理，涵盖在线预订、运营管理、伙伴整合三个闭环，成为国内具有生态圈关联服务能力的短租管理平台。

寓米网（<https://iyumi.com>）积极打造以房子为核心，通过互联网技术解决业主、租客的服务痛点，提升分散式房屋的管理效率。

公司定位于“高品质公寓别墅管理运营商”，将闲置房源进行标准化改造，使之成为优质房源，解决共享房屋中的服务痛点。

作为生态圈最外围也是最活跃的一环，寓米伙伴致力于建立共享资源平台，对业主经营的短租服务链上的保洁、维修、摄影、洗涤等提供互联网服务，解决业主的服务难点。

公司积极打造公寓孵化平台，为从事公寓的创业者提供运营、产品、会员、信息、供应链、金融（“爱帮助”开店基金）等全方面的支持，培养更多的个人房东参与到寓米短租公寓生态圈中，并使其成为明星房东。

## 第三节 公司治理

### 一、公司管理层关于公司治理情况的说明

#### (一) 关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况

有限公司时期，公司制定了有限公司章程，并根据有限公司章程规定设立股东会，由有限公司全体股东组成，设一名执行董事和一名监事。公司增加注册资本、变更经营范围、变更住所地、股份制改造等事宜均履行了股东会决议程序。有限公司期间，三会制度建立和运行情况存在一定瑕疵，如公司三会记录留存不完整，未制定关联交易、对外担保等管理制度。

股份公司成立后，公司按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的要求成立了股东大会、董事会和监事会（以下简称“三会”），建立了规范的公司治理结构。同时，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等制度，对股东大会、董事会和监事会的权力范围、成员资格、召开、表决程序等事项进行了进一步的规定。

股份公司设立以来，公司召开了4次股东大会会议，即创立大会暨第一次股东大会、第二次临时股东大会、第三次临时股东大会和第四次临时股东大会；4次董事会会议；2次监事会会议。

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司的三会运行情况良好。由于股份公司成立时间较短，公司及管理层规范运作的意识有待提高，长期的规范运作效果有待考察。

股份公司建立了与日常经营及规模相适应的组织机构，建立健全了内部经营管理机构，制定了相应的内部管理制度，比较科学地划分了每个部门的责任权限，形成了互相制衡的机制。

## （二）公司股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况说明

公司股东大会、董事会、监事会的成员均符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行相应的职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常经营。公司股东大会和董事会成员能够及时参与公司重大事项的讨论、决策，充分行使股东和董事的权利，促进公司治理的不断完善。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，职工代表监事能够通过参与监事会会议对公司重大事项提出相关意见和建议，保证公司治理的合法合规。

## （三）公司董事会关于公司治理机制执行情况的专项评估

公司管理层充分认识到良好、完善的公司治理机制及内控制度对保护投资者权益以及实现经营管理目标的重要性，根据自身的实际情况，建立了相应的规章制度以及覆盖生产经营各环节的内部控制制度，以保证全体股东充分行使知情、参与、表决等权利以及公司业务活动的正常进行，公司管理层对公司治理机制及内部控制制度完整性、合理性及有效性的自我评估意见如下：

为保障投资者依法享有获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，公司根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章，结合公司实际情况，在《公司章程》中规定了投资者关系管理制度，并约定了投资者纠纷解决机制，且在《对外投资管理制度》中规定了相关细则。

公司指定信息披露负责人担任投资者关系管理负责人，全面负责公司投资者关系管理工作，在全面深入地了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，负责策划、安排和组织各类投资者关系管理活动。

公司设置了独立的会计机构，在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的人员以保证财务工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，批准、执行和记录职能分开，各岗位能够

起到相互牵制的作用。

公司的财务会计制度执行国家规定的企业会计准则，并建立了公司具体的财务管理制度，并明确制定了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序，公司目前已制定并执行的财务会计制度包括：财务部门职责、会计核算制度实施细则、固定资产管理办法、资金管理办法等。这些财务会计制度对规范公司会计核算、加强会计监督、保障财务会计数据准确，防止错误、舞弊和堵塞漏洞提供了有力保证。

公司将在未来的公司治理实践中，严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的理解能力和执行能力。此外，公司还将注重发挥监事会的监督作用，督促董事、高级管理人员严格按照《公司法》及《公司章程》等相关规定履行职务、勤勉尽责，使公司规范治理更加完善。

公司管理层认为，公司现有的一整套公司治理制度能够有效地提高公司治理水平、提高决策科学性、保护公司及股东利益，有效地识别和控制经营中的重大风险，便于接受投资者及社会公众的监督，推动公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效地执行。

## 二、公司报告期内存在的违法违规及受处罚情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营活动，不存在重大违法违规行为，也不存在被相关行政部门施以行政处罚的情况。

公司控股股东、实际控制人最近两年不存在严重违法违规行为，未受过重大行政处罚、刑事处罚。

## 三、公司独立经营的情况

公司成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司

章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，完全独立经营和运作。

### **（一）资产独立完整**

公司拥有独立的研发、采购和销售系统及配套设施，合法拥有生产经营所需的场所、非专利技术的所有权或使用权。公司目前没有以其自身资产、权益或信用为股东提供担保，公司对所有资产具有完全控制支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

### **（二）人员独立**

股份公司成立后，公司建立健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举或聘任，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情形。公司建立了员工聘用、考评、晋升等完整的劳动用工制度，公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

公司的总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员及财务人员均专职在公司工作并领取报酬，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领取报酬。

### **（三）财务独立**

公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务工作人员，建立了独立的会计核算体系、财务管理制度和监督体系，能够独立作出财务决策。

公司独立开设银行账户，独立对外签订合同，不存在与公司股东共用银行账户或将资金存入股东的账户的情形。

公司依法进行了税务登记，依法独立进行纳税申报并缴纳税款，不存在与股东或股东控制的其他企业混合纳税的情况。

## （四）机构独立

公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》，并设置了相应的组织机构。

公司已建立了以股东大会为最高权力机构，董事会为决策机构，监事会为监督机构，经理为执行机构的法人治理结构。

公司已建立了适应自身发展需要和市场竞争需要的职能机构，各职能机构在人员、办公场所和管理制度等各方面均完全独立于股东和实际控制人，不存在混合经营、合署办公的情况，不存在受股东及其他任何单位或个人干预公司机构设置的情形。

## （五）业务独立

公司是独立运作的企业，具有独立的研发、销售业务体系，拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施生产经营活动，公司具有直接面向市场独立经营的能力。报告期内，公司在业务上与控股股东、实际控制人控制的其他企业存在同业竞争关系，但截至公开转让说明书签署日，控股股东、实际控制人已将其持有的与公司业务存在同业竞争关系的公司转让予无关联关系第三人，有关同业竞争的解决详见本节“四、同业竞争情况”。

## 四、同业竞争情况

### （一）同业竞争关系

公司控股股东张晚华及其兄弟余春华控制多家以经营服务式公寓为主营业务的公司。基于多年服务式公寓的经营管理经验，2015年下半年，张晚华转变经营思路，积极推动企业向轻资产型模式转变，以便实现公司的快速发展。其后，张晚华逐步将其控制的除公司及子公司以外的以服务式公寓为主业的公司对外转让，并协商对已对外转让的服务式公寓提供预订服务和管理顾问服务，从而实现战略模式的转变。上述公寓对外转让后与公司不再存在关联关系。因此，随着

张晚华和余春华将其控制的其他以服务式公寓为主业的公司全部对外转让，公司存在的同业竞争问题也得到了解决。

报告期内，公司控股股东张晚华及持有公司 9.50% 的股东余春华对外投资情况如下：

序号	名称	投资比例	备注
1	广州柏秀物业管理有限公司	张晚华持有 100% 的股权	2015 年 12 月 15 日，张晚华完成股权转让，辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余春华辞去监事职务。
2	广州市私享家酒店管理有限公司	广州柏秀物业管理有限公司全资子公司	2016 年 1 月 29 日，张晚华辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余艳平辞去监事职务。
3	海南私享家酒店管理有限公司	广州柏秀物业管理有限公司全资子公司	2016 年 1 月 11 日，张晚华辞去法定代表人和执行董事职务；余春华辞去监事职务。
4	海口私享家酒店管理有限公司	张晚华持有 50% 的股权	2016 年 1 月 13 日，张晚华完成股权转让。
5	佛山市私享家酒店管理有限公司	张晚华和余春华各持有 50% 的股权	2015 年 12 月 11 日，张晚华、余春华完成股权转让；张晚华辞去法定代表人和执行董事职务；余春华辞去监事职务。
6	佛山市越驰酒店管理有限公司	张晚华持有 80%；余春华持有 20%	2015 年 12 月 11 日，张晚华、余春华完成股权转让；张晚华辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余春华辞去监事职务。
7	西双版纳私享家酒店管理有限公司	张晚华持有 99%；余春华持有 1%	2016 年 3 月 1 日，张晚华、余春华完成股权转让；张晚华辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余春华辞去监事职务。
8	广州市越秀区她他房地产中介服务部	张晚华投资经营的个体工商户	2016 年 3 月 15 日完成注销。

公司解决同业竞争问题的具体情况如下：

序号	名称	转让方	受让方	转让比例 (%)	转让价款 (万元)	转让价款支付时间	完成工商变更时间
1	广州柏秀物业管理有限公司	张晚华	张良	2.00	0.20	2016 年 3 月 11 日	2015 年 12 月 15 日

			刘金元	98.00	9.80	2016年3月11日	
2	海口私享家酒店管理有限公司	张晚华	刘金元	50.00	5.00	2016年3月11日	2016年1月13日
3	佛山市私享家酒店管理有限公司	张晚华	刘金元	50.00	1.50	2016年3月11日	2015年12月11日
		余春华	刘金元	48.00	1.44	2016年3月12日	
			张良	2.00	0.06	2016年3月11日	
4	佛山市越驰酒店管理有限公司	张晚华	刘金元	80.00	8.00	2016年3月11日	2015年12月11日
		余春华	刘金元	18.00	1.80		
			张良	2.00	0.20		
5	西双版纳私享家酒店管理有限公司	张晚华	刘金元	99.00	9.90	2016年3月11日	2016年3月31日
		余春华		1.00	0.10		
6	广州市越秀区她他房地产中介服务部	2016年3月15日完成工商注销。					

经主办券商和律师核查，上述股权受让人张良、刘金元与张晚华、余春华以及公司均无关联关系，股权转让不存在其他利益安排，亦不存在损害公司或者其他第三方利益的情况。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

为使寓米网持续、稳定和优质地发展，为避免本人或本人控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本人控制的其他企业”）损害寓米网及其他股东、债权人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司的相关规定，2016年5月5日，公司控股股东、实际控制人张晚华先生出具了《关于与广东寓米网络科技股份有限公司避免和消除同业竞争的承诺书》，具体承诺如下：

“1、本人将尽职、勤勉地履行《中华人民共和国公司法》、《公司章程》所规定的股东职责，不利用寓米网的股东地位损害寓米网及寓米网其他股东、债权

人的合法权益。

2、在本承诺书签署之日，本人或本人控制的其他企业均未生产、开发任何与寓米网及其子公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品。

3、自本承诺书签署之日起，本人或本人控制的其他企业将不生产、开发任何与寓米网及其子公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品。

4、自本承诺书签署之日起，如本人或本人控制的其他企业进一步拓展产品和业务范围，或寓米网及其子公司进一步拓展产品和业务范围，本人或本人控制的其他企业将不与寓米网及其子公司现有或拓展后的产品或业务相竞争；若与寓米网及其子公司拓展后的产品或业务产生竞争，则本人或本人控制的其他企业将停止生产或经营相竞争的业务或产品，或者将相竞争的业务或产品纳入到寓米网及其子公司经营，或者将相竞争的业务或产品转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。

5、如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将向寓米网赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。

6、本承诺书自本人签字之日即行生效并不可撤销，并在寓米网存续且依照全国中小企业股份转让系统有限责任公司、中国证监会相关规定，本人被认定为不得从事与寓米网相同或相似业务的关联人期间内有效。”

## 五、公司报告期内资金占用和对外担保情况

### （一）资金占用情况

#### 1、张晚华占用公司资金的情况

##### （1）报告期内张晚华占用公司资金的情况

序号	借款时间	借款金额（元）	还款时间	还款金额（元）
1	2014. 1. 15	500,000.00	2014. 2. 5	30,000.00
2	2014. 12. 1	20,000.00	2015. 1. 30	50,000.00
			2015. 4. 30	20,000.00
3	2015. 9. 15	80,000.00	2015. 9. 25	500,000.00

合计	600,000.00		600,000.00
----	------------	--	------------

张晚华于2014年1月15日通过银行转账的方式向公司借款50万元,于2014年2月5日归还现金3万元;于2014年12月1日向公司借支现金2万元。截至2014年年底,张晚华尚欠公司借款余额49万元。

张晚华于2015年1月30日向公司归还现金5万;2015年4月30日归还现金2万元;2015年9月15日向公司借支现金8万元;张晚华于2015年9月25日通过现金缴存公司银行账户的方式归还借款50万元。截至2015年年底,已不存在张晚华占用公司资金的情况。

2016年1-4月,未发生张晚华占用公司资金的情况。

上述张晚华向公司的借款公司未收取资金占用费。

## (2) 报告期末至申报审查期间张晚华占用公司资金的情况

经核查,在报告期末至申报审查期间未发生张晚华占用公司资金的情况。

## 2、广州米涑投资合伙企业(有限合伙)占用公司资金的情况

经核查,报告期期初至申报审查期间未发生广州米涑投资合伙企业(有限合伙)占用公司资金的情况。

## 3、其他关联方占用公司资金的情况

经核查,其他关联方中,广州市越秀区她他房地产中介服务部未与公司发生资金往来。

其他关联方中除广州市越秀区她他房地产中介服务部外,其他系张晚华已经对外转让的公寓运营商。2015年下半年,张晚华基于业务转型的需要,将上述公寓运营商对外转让,并协商对已对外转让的公寓运营商提供预订服务和管理顾问服务,因此,公司及子公司与上述公寓运营商基于业务关系有正常的经营性资金往来,除此之外,公司及子公司与上述公寓运营商无非经营性资金往来,未发生上述公寓运营商占用公司资金的情形。

综上，报告期内存在控股股东、实际控制人占用公司资金的情况，且未向公司支付资金占用费，资金占用情况已于报告期末全部清理完毕。自报告期末至公开转让说明书签署日，不存在新增控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。

#### 4、决策程序的完备性

经主办券商、律师和会计师核查，上述张晚华对公司的资金占用情况发生在有限公司阶段，当时公司尚未建立起有效的治理机制，未对上述资金占用事项的决策程序进行有效的规范。2016年公司第四次临时股东大会审议确认了公司报告期内发生的包括上述资金拆借在内的关联交易。2016年公司股份制改造完成后，已建立股东大会、董事会、监事会等公司治理机制和《关联交易决策制度》等内部控制制度，包括资金拆借在内的关联交易均需要通过相关决策程序，能够有效防范占用公司资金情况的发生。

#### 5、是否违反相应承诺、规范情况

##### (1) 与资金占用有关的公司制度及规范

2016年6月26日，公司第四次临时股东大会修改通过股份公司章程，《公司章程》第三十五条规定了公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

2016年2月1日，公司创立大会审议通过了《关联交易决策制度》，该制度对公司发生的包括资金占用在内的关联交易进行了程序规范，能有效防范公司控股股东及其他关联方占用公司资金情形的发生。

《关联交易决策制度》第十一条规定公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决：

##### ①与董事个人利益有关的关联交易；

②董事个人在关联企业任职或对关联企业有控股权的,该等企业与公司的关联交易;

③按照法律法规和公司章程规定应当回避。

第十二条规定根据本制度批准实施的关联交易,公司关联人在公司签署涉及关联交易的协议时,应当采取必要的回避措施:

①任何个人只能代表一方签署协议;

②关联人不得以任何方式干预公司的决定。

## (2) 与资金占用有关的承诺

张晚华于 2016 年 5 月 5 日出具《关于规范和减少关联交易的承诺书》:作为广东寓米网络科技股份有限公司(以下简称“股份公司”)的控股股东、实际控制人,为保障股份公司及其他股东的合法权益,本人郑重承诺如下:

一、本人将尽可能的避免和减少本人或本人控制的其他企业、企业或其他组织、机构(以下简称“本人控制的其他企业”)与股份公司之间的关联交易。

二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,本人或本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定,遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则,与股份公司签订关联交易协议,并确保关联交易的价格公允,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准,以维护股份公司及其他股东的利益。

三、本人保证不利用在股份公司中的地位 and 影响,通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。本人或本人控制的其他企业保证不利用在股份公司中的地位 and 影响,违规占用或转移公司的资金、资产及其他资源,或要求股份公司违规提供担保。

四、本承诺书自签字之日即行生效并不可撤销,并在股份公司存续且依照全国中小企业股份转让系统有限责任公司、中国证监会或其他相关法律法规规定本人被认定为股份公司关联人期间内有效。

综上,公司已经在其《公司章程》、《关联交易决策制度》等公司治理规范中

明确了关联交易决策及防范关联方占用资源（资金）的程序，同时在机构设置、职权分配和业务流程等各个方面设立了有效的监督和相互制约机制。此外，控股股东、实际控制人出具承诺，避免发生包括资金占用在内的事项损害公司利益。

经主办券商、律师和会计师核查，自上述规范制度和承诺建立、出具日至公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人及其关联方未发生占用公司资金的情况，也不存在其他损害公司利益的情形。因此，不存在控股股东、实际控制人及其关联方违反相关规范制度和承诺事项的情形。

## 6、核查结论

主办券商、律师、会计师认为，寓米网在报告期内有限公司阶段，由于治理机制的瑕疵，存在控股股东、实际控制人占用公司资金情况，且未向公司支付资金占用费；在股份公司阶段，公司已建立起有效的公司治理机制，能切实履行关联交易决策程序，控股股东、实际控制人也能履行承诺事项，不存在控股股东、实际控制人及其关联方违反相关规范制度和承诺事项的情形。同时，自申报挂牌时及申报后至公开转让说明书签署日，不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金、资产或其他资源的情形；

综上分析，公司符合《挂牌条件适用标准指引（试行）》等挂牌条件的相关规定。

## （二）对外担保情况

公司已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

## 六、公司及控股股东、实际控制人报告期存在的违法违规及受处罚情况

报告期内，公司及控股股东、实际控制人严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营，不存在违法违规行为，也不存在被相关主管机关处罚的情况。

## 七、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况如下：

序号	姓名	持股数量(股)	持股比例	持股形式	担任职务
1	张晚华	7,000,000.00	66.50%	直接	董事长兼总经理
2	张晚华	2,000,000.00	19.00%	间接	董事长兼总经理
合计		<b>9,000,000.00</b>	<b>85.50%</b>		

广州米涑投资合伙企业(有限合伙)持有公司200万股,持股比例为19.00%,张晚华占有其99%的出资份额,且担任唯一的普通合伙人,因此张晚华共计可以控制公司表决权总额的85.50%。

截至本说明书签署日,除上述情况外,其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有直接或间接持有公司股份的情况。

## 八、公司董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至本说明书签署日,本公司董事、监事及高级管理人员相互之间不存在配偶关系及三代以内直系或旁系亲属关系。

## 九、公司与董事、监事、高级管理人员所签订的协议及重要承诺

### (一) 签订的协议及其履行情况

在公司担任职务的董事、监事、公司高级管理人员均与公司签订了《劳动合同》,对双方的权利义务进行了约定。截至本说明书签署日,上述有关合同履行正常。

### (二) 重要承诺及其履行情况

为避免与本公司同业竞争,公司的控股股东、实际控制人签署了《关于避免

同业竞争的承诺函》，具体情况请参见本节“同业竞争情况”。

## 十、董事、监事、高级管理人员兼职及对外投资情况

### （一）公司董事、监事和高级管理人员对外兼职情况

姓名	本公司职务	对外任职单位	对外任职职务	对外任职单位与本公司的关联关系
张晚华	董事长兼总经理	广州米涑投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	公司股东
周鸿锋	董事	阳江拓必拓科技股份有限公司	董事长兼总经理	董事控制的公司
		广州拓必拓电子商务有限公司	执行董事兼总经理	董事控制的公司
		广东梯子科技有限公司	执行董事兼总经理	董事控制的公司
		广州爱拓爱拓投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	董事控制的公司
付建生	董事兼财务总监	广州永嘉财税咨询有限公司	监事	董事及其配偶控制的公司

除上述情况外，公司其他董事、监事和高级管理人员无对外兼职情况。

### （二）公司董事、监事和高级管理人员对外投资情况

公司董事长兼总经理张晚华对外投资情况详见本节之“四、同业竞争情况”。

公司其他董事、监事和高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	本公司职务	对外投资公司名称	持股比例/出资比例	经营范围	备注
周鸿锋	董事	阳江拓必拓科技股份有限公司	90.00%	研发、产销五金制品、塑料制品；货物进出口、技术进出口；	
		广州拓必拓电子商务有限公司	阳江拓必拓科技股份有限公司全资子公司	商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
		广东梯子科技有限公司	100.00%	网络技术的研究、开发；计算机技术开发、技术服务；软件开发；软	

				件测试服务；信息电子技术服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；	
		广州爱拓爱拓投资合伙企业(有限合伙)	59.70%	投资管理服务；投资咨询服务	
罗友堂	董事兼 副总经理	佛山市史丹尼酒店管理有限公司	50.00%	服务：酒店管理及酒店管理咨询，代顾客预订客房、机票及车票，会议接待，项目投资策划及咨询（不含证券、期货投资咨询），家庭清洁服务，物业管理（凭有效的资质证书经营），室内装饰及室内装饰设计（不含建筑设计），企业管理服务，房地产中介服务，物业租赁（以上项目国家法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；销售：日用品、家具。	2016年3月24日，罗友堂已将其股权全部对外转让，并辞去担任的职务。
		佛山市顺德区乐从镇史丹尼家具厂	100.00%	产销：家具。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	个体工商户，已注销
付建生	董事兼 财务总监	广州永嘉财税咨询有限公司	付建生持有30%；其配偶持有65%	代理记账服务；企业财务咨询服务；工商咨询服务；工商登记代理服务；策划创意服务；受金融企业委托提供非金融业务服务；供应链管理；专利服务；商标代理等服务；软件服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；资产管理（不含许可审批项目）；	
黎永强	监事	广州市海珠区永实发展有限公司	90.00%	体育组织；信息技术咨询服务；商品信息咨询服务；电子、通信与自动控制技术研究、开发；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；预包装食品零售；	2016年3月16日，黎永强已将其股权全部对外转让，并辞去担任的职务。

## 十一、董事、监事、高级管理人员的任职资格及诚信情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员符合《公司法》及国家相关法律法规规定的任职资格。

公司董事、监事、高级管理人员最近两年内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，或者受到全国股份转让系统公司公开谴责。

## 十二、公司管理层报告期内重大变化情况

### （一）董事变动情况

报告期内，2016年2月1日以前，公司未设董事会，设执行董事一名，张晚华担任执行董事。2016年2月1日，公司召开创立大会，聘任张晚华、罗友堂、付建生、罗辑、周鸿峰为公司董事，第一届董事会第一次会议选举张晚华为董事长。2016年4月11日，公司召开第三次临时股东大会，聘任胡振寅担任公司董事，罗辑不再担任公司董事。

除上述情况外，最近两年公司董事未发生其他变化。

### （二）监事变动情况

报告期内，2016年2月1日以前，公司未设监事会，由周冬娇担任监事，2016年2月1日，公司召开创立大会聘任黎永强、曹双凤为监事，召开职工大会聘任周冬娇担任职工监事。第一届监事会第一次会议选举黎永强担任监事会主席。

除上述情况外，最近两年公司监事未发生其他变化。

### （三）高级管理人员变动情况

报告期内，2016年2月1日以前，张晚华为总经理，罗友堂为副总经理，付建生为财务总监。2016年2月1日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘

任张晚华为总经理、罗友堂为副总经理、付建生为财务总监。

综上所述，报告期内公司管理层未发生重大变化。

## 第四节 公司财务

### 一、最近两年的审计意见及主要财务报表

#### (一) 公司两年及一期财务报表审计意见

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-4 月财务会计报告已经具有证券期货业务资格的中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了中喜专审字【2016】第 0771 号标准无保留意见的审计报告。

#### (二) 财务报表的编制基础及合并报表范围

##### 1、财务报表的编制

公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司年度报告内容与格式指引(试行)》(全国中小企业股份转让系统有限责任公司 2013 年 2 月 8 日股转系统公告[2013]6 号)的披露规定编制。

##### 2、合并报表范围

报告期内,公司纳入合并范围内的子公司:

公司名称	公司类型	注册资本	持比例	表决权比例
佛山市横福酒店管理有限公司	有限责任公司	500 万元	100.00%	100.00%
广州寓米酒店管理有限公司	有限责任公司	200 万元	100.00%	100.00%

### (三) 报告期财务报表

#### 1、资产负债表

##### 合并资产负债表

单位：元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	6,473,587.34	5,466,908.38	9,219.14
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融工具			
应收票据			
应收账款	1,894,945.75	638,038.67	
预付账款	28,655.35	3,935,565.64	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,880,836.63	2,546,980.33	490,000.00
存货		217.76	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	11,278,025.07	12,587,710.78	499,219.14
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	3,077,121.08	895,678.31	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	246,999.97	255,666.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	673,367.20	29,311.33	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,997,488.25	1,180,656.30	
资产总计	15,275,513.32	13,768,367.08	499,219.14

## 合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	472,525.90	848,435.82	39,400.00
预收款项	455,623.66	481,682.68	
应付职工薪酬	490,569.87	339,702.19	
应交税费	305,596.73	381,840.99	3,302.57
应付利息			
应付股利			
其他应付款	54,219.30	1,348,215.34	
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,778,535.46	3,399,877.02	42,702.57
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	1,778,535.46	3,399,877.02	42,702.57
所有者权益：			
实收资本（或股本）	10,526,316.00	10,000,000.00	500,000.00
其他权益工具			

资本公积	4,535,205.81		
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		5,941.93	
一般风险准备			
未分配利润	-1,564,543.95	362,548.13	-43,483.43
所有者权益合计	13,496,977.86	10,368,490.06	456,516.57
负债和所有者权益总计	15,275,513.32	13,768,367.08	499,219.14

### 母公司资产负债表

单位：元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	4,755,657.02	2,462,766.56	9,219.14
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融工具			
应收票据			
应收账款	459,464.71	604,616.98	
预付账款	28,655.35		
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,150,468.04	250,815.83	490,000.00
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	8,394,245.12	3,318,199.37	499,219.14
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,002,102.51	7,002,102.51	
投资性房地产			
固定资产	96,473.85	102,997.00	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产	246,999.97	255,666.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,345,576.33	7,360,766.17	
资产总计	15,739,821.45	10,678,965.54	499,219.14

母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	104,000.00	139,013.00	39,400.00
预收款项			
应付职工薪酬	228,585.71	124,692.17	
应交税费	107,529.26	66,431.04	3,302.57
应付利息			
应付股利			
其他应付款	32,647.00	287,307.52	
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	472,761.97	617,443.73	42,702.57
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计			
负债合计	472,761.97	617,443.73	42,702.57
所有者权益：			
实收资本（或股本）	10,526,316.00	10,000,000.00	500,000.00
其他权益工具			
资本公积	4,535,205.81	2,102.51	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		5,941.93	
一般风险准备			
未分配利润	205,537.67	53,477.37	-43,483.43
所有者权益合计	15,267,059.48	10,061,521.81	456,516.57
负债和所有者权益总计	15,739,821.45	10,678,965.54	499,219.14

## 2、利润表

### 合并利润表

单位：元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
一、营业收入	9,335,678.31	7,114,584.15	86,903.00
减：营业成本	9,455,685.53	4,977,548.59	73,305.30
营业税金及附加	496,331.76	365,852.48	0.00
销售费用	137,864.91	169,708.32	0.00
管理费用	1,690,021.00	977,491.21	52,660.10
财务费用	1,076.78	1,372.45	632.63
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,445,301.67	622,611.10	-39,695.03
加：营业外收入	3.23	1.09	0.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	659.81	2,024.98	90.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-2,445,958.25	620,587.21	-39,785.03
减：所得税费用	-574,446.05	208,613.72	3,302.57
四、净利润	-1,871,512.20	411,973.49	-43,087.60
五、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	-1,871,512.20	411,973.49	-43,087.60
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,871,512.20	411,973.49	-43,087.60
归属于少数股东的综合收益总额			

### 母公司利润表

单位：元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
一、营业收入	1,709,172.24	1,030,446.77	86,903.00
减：营业成本	268,206.03	67,605.08	73,305.30
营业税金及附加	65,136.58	24,265.71	
销售费用	0.00		
管理费用	1,100,038.67	816,214.18	52,660.10
财务费用	640.57	574.69	632.63
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	275,150.39	121,787.11	-39,695.03
加：营业外收入	3.23	0.99	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	6.13		90.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	275,147.49	121,788.10	-39,785.03
减：所得税费用	69,609.82	18,885.37	3,302.57
四、净利润	205,537.67	102,902.73	-43,087.60
五、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	205,537.67	102,902.73	-43,087.60
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	205,537.67	102,902.73	-43,087.60
归属于少数股东的综合收益			

总额			
----	--	--	--

### 3、现金流量表

#### 合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,143,625.77	6,974,655.34	86,903.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	160,497.01	2,593,545.88	827.04
经营活动现金流入小计	8,304,122.78	9,568,201.22	87,730.04
购买商品、接受劳务支付的现金	6,643,718.67	5,763,595.51	33,905.30
支付给职工以及为职工支付的现金	1,848,824.97	455,170.68	45,257.40
支付的各项税费	689,126.01	248,980.05	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	2,685,194.17	4,067,034.18	500,052.37
经营活动现金流出小计	11,866,863.82	10,534,780.42	579,215.07
经营活动产生的现金流量净额	-3,562,741.04	-966,579.20	-491,485.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	430,580.00	3,075,731.56	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	430,580.00	3,075,731.56	
投资活动产生的现金流量净额	-430,580.00	-3,075,731.56	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	9,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	9,500,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	9,500,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,006,678.96	5,457,689.24	-491,485.03
加：期初现金及现金等价物余额	5,466,908.38	9,219.14	500,704.17
六、期末现金及现金等价物余额	6,473,587.34	5,466,908.38	9,219.14

### 母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,871,830.47	442,956.00	86,903.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	889.65	582,304.11	827.04
经营活动现金流入小计	1,872,720.12	1,025,260.11	87,730.04
购买商品、接受劳务支付的现金	112,810.94	107,005.08	33,905.30
支付给职工以及为职工支付的现金	671,699.56	162,663.40	45,257.40
支付的各项税费	131,426.44	8.46	-
支付其他与经营活动有关的现金	3,663,892.72	543,038.75	500,052.37
经营活动现金流出小计	4,579,829.66	812,715.69	579,215.07
经营活动产生的现金流量净额	-2,707,109.54	212,544.42	-491,485.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		258,997.00	
投资支付的现金		7,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,258,997.00	
投资活动产生的现金流量净额		-7,258,997.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	5,000,000.00	9,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	9,500,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额	5,000,000.00	9,500,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	2,292,890.46	2,453,547.42	-491,485.03
加：期初现金及现金等价物余额	2,462,766.56	9,219.14	500,704.17
六、期末现金及现金等价物余额	4,755,657.02	2,462,766.56	9,219.14

#### 4、股东权益变动表

##### 2016年1-4月合并股东权益变动表

项目	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00		5,941.93	362,548.13	10,368,490.06
加：会计政策变更					

前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	10,000,000.00		5,941.93	362,548.13	10,368,490.06
三、本年增减变动金额	526,316.00	4,535,205.81	-5,941.93	-1,927,092.08	3,128,487.80
（一）净利润				-1,871,512.20	-1,871,512.20
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				-1,871,512.20	-1,871,512.20
（三）所有者投入和减少资本	526,316.00	4,535,205.81			5,061,521.81
1.所有者投入资本	526,316.00	4,535,205.81			5,061,521.81
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（四）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对所有者（或股东）的分配					
4.其他					
（五）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他			-5,941.93	-55,579.88	-61,521.81
四、本期期末余额	10,526,316.00	4,535,205.81		-1,564,543.95	13,496,977.86

2016年1-4月母公司股东权益变动表

项目	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00	2,102.51	5,941.93	53,477.37	10,061,521.81
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	10,000,000.00	2,102.51	5,941.93	-43,483.43	10,061,521.81
三、本年增减变动金额	526,316.00		-5,941.93	152,060.30	5,205,537.67
（一）净利润				205,537.67	205,537.67
（二）其他综合收益				-	
上述（一）和（二）小计				205,537.67	205,537.67
（三）所有者投入和减少资本	526,316.00	4,533,103.30			5,059,419.30
1.所有者投入资本	526,316.00	4,533,103.30			5,059,419.30
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（四）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对所有者（或股东）的分配					
4.其他					
（五）所有者权益内部结转			-5,941.93	-53,477.37	-59,419.30
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他			-5,941.93	-53,477.37	-59,419.30
（六）其他					
四、本期期末余额	10,526,316.00	4,535,205.81		205,537.67	15,267,059.48

## 2015年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00			-43,483.43	456,516.57
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	500,000.00			-43,483.43	456,516.57
三、本年增减变动金额	9,500,000.00		5,941.93	403,929.05	9,911,973.49
（一）净利润				411,973.49	411,973.49
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				411,973.49	411,973.49
（三）所有者投入和减少资本				-2,102.51	9,500,000.00
1.所有者投入资本					9,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他				-2,102.51	
（四）利润分配			5,941.93	-5,941.93	
1.提取盈余公积			5,941.93	-5,941.93	
2.提取一般风险准备					
3.对所有者（或股东）的分配					
4.其他					
（五）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他					
四、本期期末余额	10,000,000.00		5,941.93	362,548.13	10,368,490.06

## 2015年度母公司股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00			-43,483.43	456,516.57
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	500,000.00			-43,483.43	456,516.57
三、本年增减变动金额	9,500,000.00	2,102.51	5,941.93	96,960.80	9,605,005.24
（一）净利润				102,902.73	102,902.73
（二）其他综合收益				-	
上述（一）和（二）小计					
（三）所有者投入和减少资本	9,500,000.00	2,102.51			9,502,102.51
1.所有者投入资本	9,500,000.00				9,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他		2,102.51			2,102.51
（四）利润分配			5,941.93	-5,941.93	
1.提取盈余公积			5,941.93	-5,941.93	
2.提取一般风险准备					
3.对所有者（或股东）的分配					
4.其他					
（五）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他					
四、本期期末余额	10,000,000.00	2,102.51	5,941.93	53,477.37	10,061,521.81

## 2014年度合并股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00			-395.83	499,604.17
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	500,000.00			-395.83	499,604.17
三、本年增减变动金额				-43,087.60	-43,087.60
（一）净利润				-43,087.60	-43,087.60
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				-43,087.60	-43,087.60
（三）所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（四）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对所有者（或股东）的分配					
4.其他					
（五）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他					
四、本期期末余额	500,000.00			-43,483.43	456,516.57

2014年度母公司股东权益变动表

单位：元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000.00			-395.83	499,604.17
加：会计政策变更					
前期差错更正					

其他					
二、本年年初余额	500,000.00			-395.83	499,604.17
三、本年增减变动金额				-395.83	499,604.17
（一）净利润				-43,087.60	-43,087.60
（二）其他综合收益					
上述（一）和（二）小计				-43,087.60	-43,087.60
（三）所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（四）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对所有者（或股东）的分配					
4.其他					
（五）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（六）其他					
四、本期期末余额	500,000.00			-43,483.43	456,516.57

## 二、主要会计政策、会计估计及其变更情况

### （一）主要会计政策、会计估计

#### 1、合并财务报表的编制方法

##### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含

企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)。

## (2) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 2、收入确认

### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

## **(2) 提供劳务收入**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。在收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入本公司；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## **(3) 利息收入金额**

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## **(4) 使用费收入金额**

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## **(5) 让渡资产使用权**

在相关的经济利益很可能流入本公司和收入的金额能够可靠计量时确认。

## **(6) 具体收入确认原则**

服务式公寓运营收入来源为公寓租赁收入，通过管理系统统计收入，按照权责发生制原则确认收入。

**公寓租赁收入：**公司直营店向顾客提供租赁服务产生的相关收入。公寓租赁收入确认的原则为根据住宿管理系统，当日的入住情况于次日早上 6:00 在入住系统进行夜核房费并汇总当日收入，月末根据住宿系统的月度报表一次进行收入记账。

**平台预订服务收入：**公司向公寓运营商提供网络预订服务，收费分为上线技

术服务费和代理服务费等。上线技术服务费于公寓门店正式上线时确认收入的实现；技术服务费根据每月结账通知书确认的预订房款总额，公司按照预订房款总额的一定比例确认当月收入的实现。

管理顾问收入：公司向公寓运营商提供管理顾问服务，收费具体分为管理顾问服务费和系统使用及维护费。系统使用及维护费按年度收取，于每年年初确认收入的实现；管理顾问服务费根据每月结账通知书确认的门店营业收入总额，公司按照营业收入总额的一定比例确认当月收入的实现。

### 3、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 4、应收款项

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额在100万元以上（含100万元）的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合1：账龄组合	应收款项账龄
组合2：押金组合	款项性质

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	坏账准备计提方法
组合 1: 账龄组合	账龄分析法
组合 2: 押金组合	此类应收款项主要为公司租赁公寓用房所交的押金, 一般期限较长, 账龄较长, 回收性风险很小, 不计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	0.00	0.00
6 个月至 1 年 (含 1 年)	5.00	5.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	20.00	20.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	40.00	40.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	60.00	60.00
5 年以上	100.00	100.00

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

对于年末单项金额非重大但存在明显减值迹象的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。对单独测试未减值的应收款项, 按类似的信用风险特征将其归入相应组合, 计提坏账准备。

## 5、存货

存货的分类: 本公司存货包括库存商品、低值易耗品、项目开发成本等。项目开发成本主要是未完工验收的项目耗用的库存商品及分包成本。

发出存货的计价方法: 本公司存货取得时按实际成本计价; 发出时按加权平均法计价。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法: 每年年末及中期报告期末了, 本公司对存货进行全面清查后, 按成本与可变现净值孰低计量。

存货可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

为生产而持有的材料等, 用其生产的产成品的可变现净值高于成本的, 该材料仍然按照成本计量; 材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的, 该

材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目（或存货类别）的成本高于可变现净值的差额计提。

存货的盘存制度：本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品采用领用时一次摊销法摊销。

## 6、长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

### （1）共同控制及重大影响的判断标准

重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

### （2）长期股权投资的初始计量

#### I、本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并目的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以

及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

**II、除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：**

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

③通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业

会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

### **(3) 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法**

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业

务的,按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》及《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行处理。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件,本公司以被投资单位的账面净利润为基础,计算确认投资收益:

①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比,两者之间的差额不具有重要性的。

③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料,不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## 7、固定资产

### (1) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产:

I、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

II、该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

I、外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

II、自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

III、投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

IV、非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

### (3) 固定资产的分类

本公司固定资产分为电子设备、交通运输设备、家具及其他等。

I、折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

本公司固定资产采用平均年限法按分类折旧率计提固定资产折旧，有关固定资产分类及其估计的折旧年限和年折旧率如下（预计净残值率为固定资产原价的 5%）：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
家具	5	19.00
家电	3	31.67
电子设备	3	31.67

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按

该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

II、对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

#### **(4) 固定资产后续支出的处理**

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

### **8、在建工程**

#### **(1) 在建工程计价**

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

#### **(2) 在建工程结转为固定资产的时点**

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

## 9、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### (2) 资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## 10、无形资产

### (1) 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- I、符合无形资产的定义。
- II、与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- III、该资产的成本能够可靠计量。

## **(2) 无形资产的初始计量**

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

I、外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

II、投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### III、自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用

途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第16号——政府补助》、《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

### (3) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。主要无形资产摊销年限如下表：

资产名称	摊销年限（年）
软件	10

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

## 11、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 12、预计负债

预计负债的确认标准：当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符

合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债的计量方法：预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

### 13、政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关

资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。但是,按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助,如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失,则确认为递延收益,并在确认相关费用的期间,计入当期损益;如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的,如果存在相关递延收益,则冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益时,直接将返还的金额计入当期损益。

#### **14、递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认:

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,确定该计税基础为其差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的,则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

#### **15、租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给

承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

### **(1) 经营租赁**

经营租赁的租金支出在租赁期内按直线法计入相关资产成本或当期损益。

### **(2) 融资租赁**

按出租方租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。融资租入的固定资产按本公司固定资产的折旧政策计提折旧。

## **(二) 主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正**

### **1、会计政策变更**

财政部于 2014 年 1 月 26 日起对企业会计准则进行修订，相继修订和发布了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》七项具体的会计准则（以下简称：“新会计准则”）。

根据财政部的要求，新会计准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内实施，并采用追溯调整法进行调整。

公司采用的会计基本准则根据中华人民共和国财政部令[第 76 号]《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》进行变更，对本公司报表不产生影响，本公司已按新准则的要求进行核算和披露。

### **2、会计估计变更**

无。

### 3、会计差错

无。

### 三、最近两年一期的主要会计数据和财务指标情况

项目	2016年4月 30日	2015年12月 31日	2014年12月 31日
资产总计（万元）	1,527.55	1,376.84	49.92
股东权益合计（万元）	1,349.70	1,036.85	45.65
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	1,349.70	1,036.85	45.65
每股净资产（元）	1.28	1.04	0.91
归属于申请挂牌公司的每股净资产（元）	1.28	1.04	0.91
资产负债率（%）（母公司）	3.00%	5.78%	8.55%
流动比率（倍）	6.34	3.70	11.69
速动比率（倍）	6.34	3.70	11.69
项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入（万元）	933.57	711.46	8.69
净利润（万元）	-187.15	41.20	-4.31
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	-187.15	41.20	-4.31
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-187.09	41.19	-4.30
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-187.09	41.19	-4.30
毛利率（%）	-1.29%	30.04%	15.65%
净资产收益率（%）	-17.52%	62.14%	-9.01%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-17.51%	62.12%	-8.99%
基本每股收益（元）	-0.18	0.82	-0.09
稀释每股收益（元）	-0.18	0.82	-0.09
应收账款周转率（次）	22.11	22.30	-
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金净流量（万元）	-356.27	-96.66	-49.15
每股经营活动产生的现金净流量（元）	-0.34	-0.10	-0.98

注1：计算过程说明如下：

- 1、综合毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 2、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
- 3、每股净资产=期末所有者权益/期末股份总数；
- 4、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额；
- 5、流动比率=期末流动资产/期末流动负债；
- 6、速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；
- 7、应收账款周转率=营业收入/期初期末应收账款账面价值平均值；

8、 存货周转率=营业成本/期初期末存货账面价值平均值；

9、 净资产收益率及每股收益按中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求计算。

注2：公司存货为租客在门店消费的小件商品，由于金额较小，不计算存货周转率。

注3：应收账款周转率为年化数据。

公司2016年1-4月净利润为-187.15万元，亏损原因分析如下：

报告期内，公司主营服务式公寓的运营，因此公寓租赁收入占公司收入比例最大，2014年度、2015年度和2016年1-4月分别占比100%、87.22%和82.48%。公寓的入住率受季节、节假日等因素影响较大，公司的两个直营门店均位于佛山市，为非旅游度假地区，节假日期间门店的入住率会降低。因此，由于受到年初传统节日春节的影响，公司2016年1-4月门店入住率降低，导致公寓租赁收入减少，同时，2016年门店领用了153.67万元的公寓易耗品，成本增加，使得毛利率为负数，并导致公司当期经营亏损。

## （一）盈利能力分析

### 1、收入及毛利率变动分析

#### （1）分类别的收入和毛利率分析

报告期内，寓米网（母公司）负责网络预订平台的建设、管理和顾问的输出，因此其收入主要为平台预订服务收入和管理顾问服务收入；子公司佛山横福负责直营门店的运营，其收入为公寓租赁收入；广州寓米处于初创期，报告期内尚无收入实现。

年份/项目		收入（万元）	成本（万元）	收入占比	毛利率
2016年 1-4月	平台预订服务收入	111.05	22.24	11.90%	79.97%
	公寓租赁收入	769.99	918.75	82.48%	-19.32%
	管理顾问收入	52.53	4.58	5.63%	91.28%
	<b>合计</b>	<b>933.57</b>	<b>945.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>-1.29%</b>
2015年 度	平台预订服务收入	90.89	0.05	12.78%	99.94%
	公寓租赁收入	620.57	497.7	87.22%	19.80%
	管理顾问收入	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>711.46</b>	<b>497.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>30.04%</b>

2014 年 度	平台预订服务收入	-	-	-	-
	公寓租赁收入	8.69	7.33	100.00%	15.65%
	管理顾问收入	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>8.69</b>	<b>7.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>15.65%</b>

2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月，公司综合毛利率分别为 15.65%、30.04% 和-1.29%。其中，公寓租赁收入毛利率分别为 15.65%、19.80%和-19.32%。

平台预订服务收入为寓米网收取的网络预订服务收入。2015 年公司预订平台处于开发试运营阶段，开发人员工资计入研发费用，其成本为支付的银行转账手续费，所以其毛利率较高。2016 年平台正式运营之后，其成本为平台运营管理人员工资，由于新增加人工成本，所以毛利率降低。

管理顾问收入为公司收取的管理顾问服务费，成本主要为人员工资，其毛利率相对较高。

2014 年公寓租赁收入为寓米网负责经营的番禺奥园广场店，该门店仅有两间房间，规模较小，2015 年 11 月已停止经营。2015 年和 2016 年 1-4 月的公寓租赁收入主要为子公司佛山横福的公寓租赁收入。

公寓租赁收入的成本主要为房屋租金、职工薪酬和公寓用品的消耗。由于规模效应的显现，2015 年公寓租赁收入的毛利率较 2014 年高。

2016 年 1-4 月份，公寓租赁毛利率为负的原因：

1、2016 年 1-4 月份，直营公寓门店更换了布草等易耗品，上述用品一次性计入成本，导致成本增加，使得毛利率为负数。

2、由于公司直营公寓门店处在佛山市，为非传统旅游地，受到传统节假日春节的影响，年初为住宿业的淡季，公司 2016 年 1-4 月门店入住率降低，导致租赁收入减少。

## （2）同行业毛利率对比

报告期内，公司收入来源主要为经营服务式公寓。现选取与公司经营相似业务的酒店住宿行业公司胜高股份（833623）和星月股份（831017）比较如下：

单位：万元

项目	2015 年度			2014 年度		
	公司	胜高股份	星月股份	公司	胜高股份	星月股份
营业收入	620.57	9,821.50	2,733.16	8.69	3,617.40	3,241.01
毛利率	19.80%	25.49%	100.00%	15.65%	18.66%	100.00%

注 1：公司营业收入和毛利率数据仅为公寓租赁业务的数据。

注 2：胜高股份数据来自其 2015 年年度报告。

注 3：星月股份营业收入和毛利率数据仅为客房业务的数据，数据来自其 2015 年年度报告。

毛利率差异分析：（1）胜高股份收入主要来源地为华南地区（包括深圳），与公司处于相同的区域市场，但由于其规模较公司大，规模效应较公司明显，所以其毛利率相对公司较高。（2）星月股份毛利率为 100%，主要原因为会计政策差异，星月股份将门店租金、门店人员工资及其他门店经营日常开支计入销售费用。为增强数据可比性，模拟将星月股份的销售费用计入营业成本，计算得出 2015 年和 2014 年毛利率分别为 18.95% 和 21.54%，与公司 2015 年度的 19.80% 的毛利率相差较小。

综上分析，公司毛利率与经营相似业务的酒店住宿行业的胜高股份和星月股份差异较小，毛利率无异常。

### （3）营业收入的区域构成

报告期内，公司收入主要来源于广东省，未来，在积极巩固发展现有市场的同时，公司将积极开拓周边区域市场，扩大经营规模。

### （4）关于与佛山越驰和佛山私享家结算预订款和支付预订佣金情况的说明

佛山铂顿店和佛山普君北路店原分别为佛山越驰和佛山私享家的门店，于 2015 年转入到佛山横福经营。公司 2015 年收购佛山横福后，在过渡阶段，为降低管理成本和维持品牌经营信誉，公司继承和保留了上述门店与艺龙网、携程网、拉手网、去哪儿、美团网、大众点评等第三方网络预订平台服务商签订的预订服务合同，并继续以佛山越驰和佛山私享家门店的形式在上述预订平台上接受住客的预订，预订款和预订佣金由佛山横福直接与佛山越驰和佛山私享家结算，截至

2015 年年末，除预订佣金尚有余额外，预订款已结算完毕，不存在余额。2016 年，佛山横福已与上述预订服务商重新签订合同，公司直营门店已不存在与佛山越驰和佛山私享家结算预订款和预订佣金的情况。2015 年公司直营门店与佛山越驰和佛山私享家结算的预订款和支付的预订佣金的具体情况如下：

单位：万元

项目		佛山越驰		佛山私享家	
		预订款/团购款	佣金	预订款/团购款	佣金
佛山铂顿店	2015 年 10 月	44.07	5.50		
	2015 年 11 月	41.25	4.13		
	2015 年 12 月	34.15	3.93		
	合计	<b>119.47</b>	<b>13.57</b>		
佛山普君路店	2015 年 11 月			15.96	1.71
	2015 年 12 月			14.22	1.53
	合计			<b>30.18</b>	<b>3.24</b>

#### (5) 公司在增强盈利能力方面采取的措施

公司采用分享经济的理念，将业主的不动产进行托管经营，以线上预订的方式，为直营店及第三方公寓运营商带来订单支持，为业主和第三方公寓运营商提供管理顾问服务，为租客提供家庭式住宿体验，通过这一房屋共享生态链闭环，实现房屋、会员、订单共同循环增长。具体而言，公司收入来源包括直营门店的服务式公寓租赁服务、预订平台服务和管理顾问服务。

直营门店是公司建立品牌形象和管理标准的最佳窗口，由公司高度规划及控制并对运营、财务、采购、招聘、培训、形象等各方面进行统一管理，从而打造标准化的经营、规范化的管理、良好的人才培养机制。直营门店对总部的管控能力要求较高，未来，公司将在加强总部管控能力建设的基础上，适时的增加直营门店数量，从而实现公司规模扩张和盈利能力的增强。

根据公司发展战略，公司将大力拓展与市场上第三方公寓运营商的合作，同时，积极拓展全国房源，建立自有公寓品牌，致力于打造“全球共享房屋生态圈”，提供线上预订线下运营管理，涵盖在线预订、运营管理、伙伴整合三个闭环，成为国内具有生态圈关联服务能力的短租管理平台。

## 2、成本构成

公司主营成本主要由门店的房屋租金和人员工资等构成。报告期内成本构成如下：

项目	2016年1-4月		2015年度		2014年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
银行手续费	-	-	0.05	0.01%	-	-
房屋租金	560.95	59.32%	391.84	78.72%	5.26	71.75%
人工成本	104.01	11.00%	39.80	8.00%	-	-
水电费	31.43	3.32%	24.81	4.99%	0.45	6.11%
物业费	21.43	2.27%	13.26	2.66%	0.64	8.78%
洗涤费	20.26	2.14%	13.90	2.79%	0.50	6.82%
易耗品	153.67	16.25%	-	-	0.48	6.54%
商品成本	2.88	0.30%	1.17	0.23%	-	-
网络通信费	18.17	1.92%	6.99	1.40%	-	-
折旧费	21.09	2.23%	5.58	1.12%	-	-
其他	11.68	1.24%	0.34	0.07%	-	-
<b>合计</b>	<b>945.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>497.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>7.33</b>	<b>100.00%</b>

银行手续费为网络预订平台支付的银行转账手续费。

报告期内，公司及子公司主营服务式公寓租赁，因此门店房屋的租金占公司主营业务成本的比例最高，与公司的业务模式相配比。人工成本为直营门店服务人员、提供管理顾问服务人员和预订平台管理人员的工资，2014年无人工成本，原因为2014年公司门店房间数量少，在职员工人数少，人员工资已计入期间费用。水电费、物业费和洗涤费为门店的日常经营成本。易耗品为门店经营用品及布草等的消耗，门店用品及布草于实际领用时一次性计入成本，2016年1-4月领用了金额较大的消耗性用品，2015年度未发生易耗品消耗，主要原因是2015年10月同一控制下收购佛山横福时，其易耗品尚在使用期限内，使当年无需领用新的易耗品。商品成本为门店住客消费的存货成本。网络通信费为门店的网络服务费、电话费和软件使用费。折旧费为门店家具用品、电子设备等的折旧费用。其他费用主要为门店住客的早餐费用。

### 3、主要费用

公司最近两年的期间费用及其变动情况如下：

项目	2016年1-4月		2015年度		2014年度	
	金额(万元)	占收入比例	金额(万元)	占收入比例	金额(万元)	占收入比例
销售费用	13.79	1.48%	16.97	2.39%	-	-
管理费用	169.00	18.10%	97.75	13.74%	5.27	60.60%
财务费用	0.11	0.01%	0.14	0.02%	0.06	0.73%
三项费用合计	182.90	19.59%	114.86	16.14%	5.33	61.32%
营业收入	933.57		711.46		8.69	

公司期间费用变动情况，分别分析如下：

#### (1) 销售费用

报告期内，公司销售费用情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
中介佣金	13.76	16.81	
业务招待费		0.16	
快递费	0.01		
其他	0.02		
合计	13.79	16.97	

中介佣金为支付的第三方网络预订平台服务费。

#### (2) 管理费用

报告期内，公司管理费用情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
工资及附加	84.45	36.36	4.53
研发费用	13.01	7.36	-
中介服务费	8.72	33.87	-
办公费	1.34	0.50	0.71
物业管理费	5.21	3.77	-
水电燃气费	1.51	2.17	-

折旧摊销费	1.52	0.43	-
差旅费	-	0.08	-
业务招待费	0.59	0.08	0.03
办公室租金	32.91	12.72	-
软件费	1.37	-	-
会务费	4.29	-	-
广告费	0.60	-	-
招聘费	0.58	-	-
审计费	0.20	-	-
商标费用	3.45	-	-
其他	9.26	0.40	-
合计	169.00	97.75	5.27

报告期内，管理费用中工资及附加占比最高。研发费用主要为研发部门人员工资。中介服务费为公司新三板挂牌的中介机构费用。

### (3) 财务费用

报告期内，公司财务费用情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	0.19	0.11	0.08
银行手续费	0.30	0.25	0.15
合计	0.11	0.14	0.06

报告期内，公司无借款，所以无利息支出。

## 4、非经常性损益

报告期内，公司非经常性损益明细如下：

单位：元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			

项 目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		2,102.51	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-656.58	-2,023.89	-90.00
所得税影响额	-0.81	-0.12	
合计	-657.39	78.50	-90.00

公司于2015年10月28日以2015年9月30日为合并基准日收购公司控股股东张晚华持有的佛山横福100%股权，以货币资金人民币壹万元为支付对价。佛山横福期初至合并日(2015年1月1日至2015年9月30)的净利润为2,102.51元，本次合并为同一控制下的合并，上述因同一控制下合并产生的期初至合并日的净损益2,102.51元计入非经常性损益。

## 5、纳税情况

### (1) 主要税种及税率

主要税(费)种	税率	计税依据
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	3%	按销售货物和应税劳务收入
营业税	5%	按销售货物和应税劳务收入
城市维护建设税	7%	增值税及营业税的应纳税额
教育费附加	3%	增值税及营业税的应纳税额
地方教育费附加	2%	增值税及营业税的应纳税额

### (2) 税收优惠及批文

公司名称	优惠税种	优惠文件依据	优惠政策内容	享受期限
寓米网	营业税	财税(2013)52号:关于暂免征收部分小微企业增值税和营业税的通知	为进一步扶持小微企业发展,经国务院批准,自2013年8月1日起,对增值税小规模纳税人中月销售额不超过2万元的企业或非企业性单位,暂免征收增值税;对营业税纳税人中月营业额不超过2万元的企业或非企业性	2014年4月至2015年11月

			单位，暂免征收营业税。	
	企业所得税	关于小型微利企业所得税优惠政策的通知（财税〔2015〕34号）	自2015年1月1日至2017年12月31日，对年应纳税所得额低于20万元（含20万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。	2014年、2015年
佛山横福	营业税	财税〔2013〕52号：关于暂免征收部分小微企业增值税和营业税的通知	为进一步扶持小微企业发展，经国务院批准，自2013年8月1日起，对增值税小规模纳税人中月销售额不超过2万元的企业或非企业性单位，暂免征收增值税；对营业税纳税人中月营业额不超过2万元的企业或非企业性单位，暂免征收营业税。	2015年8月
		关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知 财税〔2014〕71号	自2014年10月1日起至2015年12月31日，对月销售额2万元（含本数，下同）至3万元的增值税小规模纳税人，免征增值税；对月营业额2万元至3万元的营业税纳税人，免征营业税。	2015年9月

## （二）主要资产情况

### 1、资产构成及其变化

报告期各期末，公司资产构成情况如下：

项目	2016年4月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
流动资产	1,127.80	73.83%	1,258.77	91.42%	49.92	100.00%
非流动资产	399.75	26.17%	118.07	8.58%	-	-
资产总额	1,527.55	100.00%	1,376.84	100.00%	49.92	100.00%

公司属于轻资产服务业，流动资产占资产总额绝大部分，与公司业务特征一致。

### 2、流动资产质量分析

#### （1）货币资金

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
现金	13.88	9.94	0.91
银行存款	633.48	536.75	0.01
其他货币资金	-	-	-
合计	647.36	546.69	0.92

2016年4月30日货币资金余额较2015年12月31日增长较大，主要原因是2016年3月同信投资对公司进行增资。

## (2) 应收账款

应收账款按种类披露

单位：万元

项目	2016年4月30日				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	189.49	100.00			189.49
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	189.49	100.00			189.49

(续表)

单位：万元

项目	2015年12月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	63.80	100.00			63.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	63.80	100.00			63.80

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

账龄	2016年4月30日

	余额	余额占比 (%)	坏账准备	账面价值
6 个月以内	189.49	100.00		
合计	189.49	100.00		
余额/营业收入	20.30%			

(续表)

单位：万元

账龄	2015 年 12 月 31 日			
	余额	余额占比 (%)	坏账准备	账面价值
6 个月以内	63.80	100.00		
合计	63.80	100.00		
余额/营业收入	8.97%			

2014 年年末无应收账款余额。2015 年年末，公司应收账款主要为应收网络预订平台服务费用。2016 年 4 月 30 日，应收账款主要为应收第三方网络预订平台住客预订款。

报告期内，公司应收账款账龄全部在 6 个月以内，应收账款发生坏账的风险较低，根据公司的会计政策，坏账准备计提充分。

佛山铂顿店和佛山普君北路店原分别为佛山越驰和佛山私享家的门店，于 2015 年转入到佛山横福经营。公司 2015 年收购佛山横福后，在过渡阶段，为降低管理成本和维持品牌经营信誉，公司继续以佛山越驰和佛山私享家门店的形式在网络预订平台上接受住客的预订，预订款和预订佣金由佛山横福直接与佛山越驰和佛山私享家结算，截至 2015 年年末，除预订佣金尚有余额外，预订款已结算完毕，不存在余额。2016 年，佛山横福重新与预订服务商签订合同，已不存在与佛山越驰和佛山私享家结算预订款和预订佣金的情况，因此，2016 年 4 月 30 日应收网络预订款增加。

2016 年 4 月 30 日，应收账款余额前五名单位情况如下：

单位名称	与公司关系	金额 (万元)	账龄	占应收账款总额比例
北京趣拿软件科技有限公司	非关联方	67.15	6 个月以内	35.44%
艺龙网信息技术 (北京) 有限公司	非关联方	24.37	6 个月以内	12.86%
直销客户	非关联方	23.70	6 个月以内	12.51%
上海赫程国际旅行社有限公司	非关联方	12.95	6 个月以内	6.84%

单位名称	与公司关系	金额(万元)	账龄	占应收账款总额比例
北京三快科技有限公司	非关联方	7.79	6个月以内	4.11%
小计		135.97	-	71.75%

2015年12月31日，应收账款余额前五名单位情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额(万元)	账龄	占应收账款总额比例
广州柏秀物业管理有限公司	关联方	25.09	6个月以内	39.33%
佛山市私享家酒店管理有限公司	关联方	12.90	6个月以内	20.21%
广州柏华酒店管理有限公司	关联方	9.42	6个月以内	14.77%
广州市私享家酒店管理有限公司	关联方	5.81	6个月以内	9.11%
佛山市越驰酒店管理有限公司	关联方	1.31	6个月以内	2.05%
合计		54.53		85.46%

### (3) 预付账款

预付账款账龄如下：

项目	2016年4月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
6个月以内	2.87	100.00	393.56	100.00		
合计	2.87	100.00	393.56	100.00		

2015年12月31日预付款金额较大，为子公司佛山横福预付的家具、电子设备、公寓用品等购买款。

2016年4月30日，预付账款金额前五名单位情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占预付账款总额比例
汉唐信通(北京)咨询股份有限公司	非关联方	网络推广费	2.15	6个月以内	75.03%
广州侨鑫物业有限公司	非关联方	预付租金	0.72	6个月以内	24.97%
合计			2.87		100.00%

2015年12月31日，预付账款金额前五名单位情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占预付账款总额比例
茶陵县木东物资贸易	非关联方	预付款	393.56	6个月以内	100.00%

经营部					
合计			393.56		100.00%

## (4) 其他应收款

其他应收款按照种类披露：

种类	2016年4月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(万元)	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	0.06	0.02		
押金组合	288.03	99.98		
组合小计	288.09	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	288.09	100.00		

(接上表)

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(万元)	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合				
押金组合	254.70	100.00		
组合小计	254.70	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	254.70	100.00		

(接上表)

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(万元)	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(万元)	比例(%)	金额	比例(%)
账龄组合	49.00	100.00		
押金组合				
组合小计	49.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	49.00	100.00		

报告期内，公司其他应收款账龄明细及坏账准备计提情况如下：

项目	2016年4月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(万元)	坏账准备	金额(万元)	坏账准备	金额(万元)	坏账准备
6个月以内	288.09		254.70	-	49.00	
合计	288.09		254.70	-	49.00	

2014年，公司资金存在被公司股东占用的情况，2015年公司对上述情况进行了清理，截至2015年年末，公司其他应收款已不存在应收关联方的款项。

报告期各期末，公司其他应收款账龄均在6个月以内，其中，2015年和2016年年末主要为门店租赁房屋的押金。

2016年4月30日其他应收款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占其他应收款总额比例
佛山市铂顿城商业有限公司	非关联方	房租押金	220.00	6个月内	76.37%
阳江银河东方投资商贸有限公司	非关联方	合同保证金	30.00	6个月内	10.41%
侨鑫集团有限公司	非关联方	房租押金	14.89	6个月内	5.17%
业主押金	非关联方	房租押金	13.44	6个月内	4.66%
广州侨鑫物业有限公司	非关联方	物业押金	4.66	6个月内	1.62%
合计			282.99		98.23%

2015年12月31日其他应收款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占其他应收款总额比例
------	-------	------	--------	----	------------

佛山市铂顿城商业有限公司	非关联方	房屋押金	220.00	6个月内	86.38%
侨鑫集团有限公司	非关联方	房屋押金	14.89	6个月内	5.85%
广州侨鑫物业有限公司	非关联方	物业押金	4.66	6个月内	1.83%
个人业主押金	非关联方	房屋押金	13.64	6个月内	5.36%
员工个人承担社保	非关联方	社保费用	1.51	6个月内	0.59%
合计			254.70		100.00%

2014年12月31日其他应收款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额（万元）	年限	占其他应收款总额比例
张晚华	关联方	往来款	49.00	6个月内	100.00%
合计			49.00		100.00%

### （5）存货

类别	2015年12月31日		
	账面金额（万元）	坏账准备	账面价值（万元）
库存商品	0.02		0.02
合计	0.02		0.02

2014年年末和2016年4月30日均无存货余额。

公司存货主要为门店经营用的布草等消耗性用品，于实际领用时一次性计入成本。

## 3、非流动资产质量分析

### （1）固定资产

报告期各期末，公司固定资产分类如下：

单位：万元

项目		家具设备	家电设备	电子设备	合计
2016年4月30日	原值	221.17	85.55	28.31	335.03
	累计折旧	10.58	14.58	2.16	27.32
	净值	210.60	70.96	26.15	307.71
	成新率	95.22%	82.95%	92.37%	91.85%
2015年12月31日	原值	4.50	85.55	5.10	95.15
	累计折旧	-	5.58	-	5.58
	净值	4.50	79.96	5.10	89.57
	成新率	100.00%	93.48%	100.00%	94.14%

2014年12月 31日	原值	-	-	-	-
	累计折旧	-	-	-	-
	净值	-	-	-	-
	成新率	-	-	-	-

公司固定资产主要为门店家电设备。公司固定资产均在正常使用，不存在因毁损、报废等原因导致的减值情形，故公司未计提固定资产减值准备。

公司2016年4月30日固定资产余额较2015年年末增长较大，主要原因为门店购进了金额较大的家具设备。

2014年公司经营业务为两间自带家具公寓的租赁，因此没有固定资产。

## (2) 无形资产

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年4月30日
一、账面原值合计：	26.00			26.00
其中：软件	26.00			26.00
二、累计摊销合计：	0.43	0.87		1.30
其中：软件	0.43	0.87		1.30
三、减值准备：				
其中：软件				
四、账面净值合计：	25.57			24.70
其中：软件	25.57			24.70

(续表)

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、账面原值合计：		26.00		26.00
其中：软件		26.00		26.00
二、累计摊销合计：		0.43		0.43
其中：软件		0.43		0.43
三、减值准备：				
其中：软件				
四、账面净值合计：				25.57
其中：软件				25.57

无形资产为办公用财务软件。

## (3) 递延所得税资产

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2016年4月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产	67.34	269.35	2.93	11.72		
其中：可弥补亏损	67.34	269.35	2.93	11.72		

2015年12月31日可弥补亏损为子公司广州寓米的经营亏损。2016年4月30日可弥补亏损为佛山横福和广州寓米的亏损。报告期内，广州寓米未实际经营业务，所以导致亏损。佛山横福为季节性亏损，公司预计未来可以获得足够的应纳税所得额，所以确认递延所得税资产。

## (三) 主要负债情况

## 1、应付账款

报告期各期末，公司应付账款情况如下：

项目	2016年4月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
6个月以内	47.25	100.00	84.84	100.00	3.94	100.00
合计	47.25	100.00	84.84	100.00	3.94	100.00

2015年年末公司应付账款账龄均在一年以内，主要为应付家电款。

2016年4月30日应付账款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占应付账款总额比例
佛山市金洁亮洗涤用品有限公司	非关联方	洗涤费	12.47	6个月以内	26.39%
广东电网有限责任公司佛山供电局	非关联方	电费	10.80	6个月以内	22.85%
广州市卓石信息技术有限公司	非关联方	软件款	10.40	6个月以内	22.01%

中国移动通信集团广东有限公司佛山分公司	非关联方	网络通信费	3.22	6个月以内	6.81%
佛山市水业集团有限公司市区供水分公司	非关联方	水费	3.17	6个月以内	6.71%
<b>合计</b>			<b>40.06</b>		<b>84.77%</b>

2015年末应付账款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占应付账款总额比例
广州市越城电器有限公司	非关联方	家电款	43.06	6个月以内	50.75%
佛山市越驰酒店管理有限公司	非关联方	佣金、水电费	11.95	6个月以内	14.09%
广州市卓石信息技术有限公司	非关联方	软件款	10.40	6个月以内	12.26%
佛山市私享家酒店管理有限公司	关联方	佣金、水电费	8.24	6个月以内	9.71%
侨鑫集团有限公司	非关联方	租金	3.50	6个月以内	4.13%
<b>合计</b>			<b>77.15</b>		<b>90.94%</b>

2015年佛山横福以佛山越驰和佛山私享家门店的形式在第三方网络预订平台上接受租客的预订，据此，佛山越驰和佛山私享家就佛山横福接受的预订服务收取预订佣金费。2016年公司已经不存在上述情况。

水电费为在2015年的过渡阶段，由佛山越驰和佛山私享家代缴佛山横福门店的水电费，2016年已经不存在上述情况。

2014年末应付账款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占应付账款总额比例
小业主房东	非关联方	租金	3.94	6个月以内	100.00%
<b>合计</b>			<b>3.94</b>		<b>100.00%</b>

## 2、预收账款

报告期各期末，公司预收账款情况如下：

项目	2016年4月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
6个月	45.56	100.00	48.17	100.00		

以内						
合计	45.56	100.00	48.17	100.00		

2016年4月30日预收账款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占预收账款总额比例
直销客户	非关联方	门店住宿押金	44.15	6个月以内	96.90%
会员充值	非关联方	会员充值费	1.42	6个月以内	3.10%
合计			45.56		100.00%

2015年12月31日预收账款前五名情况如下：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	年限	占预收账款总额比例
直销客户	非关联方	门店住宿押金	48.17	6个月以内	100.00%
合计			48.17		100.00%

### 3、应付职工薪酬

应付职工薪酬列示

单位：万元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年4月30日	其中：一年以内
一、短期薪酬	33.97	202.62	187.54	49.06	49.06
二、离职后福利					
三、辞退福利					
四、其他					
合计	33.97	202.62	187.54	49.06	49.06

(续表)

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日	其中：一年以内
一、短期薪酬		80.26	46.29	33.97	33.97
二、离职后福利					
三、辞退福利					
四、其他					
合计		80.26	46.29	33.97	33.97

### 4、应交税费

报告期各期末，公司应交税费情况如下：

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税	1.68	1.71	
营业税	11.94	14.12	
城市维护建设税	0.93	1.11	
教育费附加	0.40	0.47	
地方教育附加	0.27	0.32	
企业所得税	13.12	19.79	0.33
个人所得税	2.22	0.66	
合计	30.56	38.18	0.33

## 5、其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	5.42	134.82	
合计	5.42	134.82	

报告期各期末，公司其他应付款前五名详细情况如下：

2016年4月30日其他应付款金额较小，主要为公司预订平台代收的住客预订款项。

2015年12月31日：

单位名称	与公司关系	款项性质	金额(万元)	占其他应付款总额比例
佛山市越驰酒店管理有限公司(注1)	关联方	代付押金、代收预订费	107.39	79.65%
广州柏秀物业管理有限公司(注2)	关联方	代付押金、代收预订费	21.76	16.14%
广州柏华酒店管理有限公司	关联方	代收预订费	2.67	1.98%
佛山市私享家酒店管理有限公司	关联方	代收预订费	2.11	1.57%
广州市私享家酒店管理有限公司	关联方	代收预订费	0.69	0.51%
合计			134.62	99.85%

代收预订费为租客通过公司预订平台预订房间之后预付的房费，公司对预付

的房费代收代付。

注 1：代付押金为佛山铂顿店承租门店经营租赁房屋后，通过权利义务全部转移，佛山越驰作为原承租方，将其租赁押金 100 万元转移给佛山横福。该款项 2016 年公司已支付给佛山越驰。

注 2：代付押金为公司因办公场所租赁，广州柏秀作为原承租方，通过权力义务全部转移给公司后，将其租赁押金 19.55 万元转移给公司。该款项 2016 年公司已支付给广州柏秀。

#### （四）股东权益

报告期各期末，公司所有者权益情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股本(或实收资本)	1,052.63	1,000.00	50.00
资本公积	453.52		-
盈余公积		0.59	-
未分配利润	-156.45	36.25	-4.35
归属于母公司所有者权益合计	1,349.70	1,036.85	45.65
所有者权益合计	1,349.70	1,036.85	45.65

2016 年 4 月 30 日的资本公积为公司以 2015 年 12 月 31 为基准日进行股份制改造净资产大于股本数的金额和 2016 年同信投资对公司进行增资投资金额大于应享有股份数部分的金额。

2015 年 12 月 31 日的资本公积为公司同一控制下收购佛山横福支付的对价与被投资单位相对于最终控制方的净资产的差额。

#### （五）偿债能力、营运能力和销售获现能力分析

##### 1、偿债能力

财务指标	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	11.64%	24.69%	8.55%
资产负债率（母公司）	3.00%	5.78%	8.55%
流动比率（倍）	6.34	3.70	11.69
速动比率（倍）	6.34	2.54	11.69

公司属于轻资产行业，以流动资产和流动负债为主，短期偿债能力较强。公司不存在长期负债，无长期偿债压力。

## 2、营运能力

财务指标	2016年1-4月	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次）（注1）	22.11	22.30	-
存货周转率（次）（注2）		-	-

注1：2016年应收账款周转率为年化数据。

注2：公司存货为直营门店消费的小件商品，由于金额较小，不计算存货周转率。

2014年年末无应收账款余额。2015年和2016年1-4月公司主要收入为服务式公寓租赁，通过门店柜台现付结算的比例较大，因此应收账款周转率较高且相对稳定。

## 3、销售获现能力

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入	933.57	711.46	8.69
销售商品、提供劳务收到的现金	814.36	697.47	8.69
销售获现比率 <sup>(注)</sup>	0.87	0.98	1.00
每股经营活动产生的现金净流量（元）	-0.34	-0.10	-0.98

注：销售获现比率=销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入

2016年1-4月销售获现能力较上期降低，主要原因为应收第三方网络预订款项增加，导致经营现金流入减少。

## （六）现金流量分析

报告期内，公司现金流情况如下表：

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-356.27	-96.66	-49.15
投资活动产生的现金流量净额	-43.06	-307.57	-
筹资活动产生的现金流量净额	500.00	950.00	-
现金及现金等价物净增加额	100.67	545.77	-49.15

2014 年公司经营活动产生的现金流量净额为-49.15 万元，净利润为-4.31 万元，处于微利边缘，由于股东占用公司资金 49 万元，导致支付的其他与经营活动有关的现金为 50.01 万元，从而经营活动现金流量净额为负。

2015 年经营活动产生的现金流量净额为-96.66 万元，主要原因系佛山横福支付房屋租赁押金 117 万元，导致支付的其他与经营活动有关的现金增加。此外，平台预定服务业务应收账款增加 60.46 万元，导致经营活动流入现金减少。

2016 年 1-4 月公司经营性现金流为负的原因：

①净利润为负：一方面是由于公司直营公寓门店处在佛山市，为非传统旅游地，受到传统节日春节的影响，年初为住宿业的淡季，公司 2016 年 1-4 月门店入住率降低，导致公寓租赁收入减少；另一方面，2016 年公司员工人数增加，导致支付的职工薪酬增加；

②应收第三方网络预订平台预定款项增加，使得经营活动现金流量净额小于净利润。

报告期内，投资活动现金流出主要为购买门店家具、设备等固定资产的支出。

筹资活动产生的现金流量为公司收到的股东增资款。

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额为正数，说明公司的经营活动具有良好的可持续性。

## 四、关联方、关联方关系及关联交易

### （一）公司主要关联方及关联方关系

按照《公司法》和《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的相关规定，公司关联方和关联关系如下：

#### 1、截至报告期末的关联方

关联方分类	关联方名称	与本公司关系
控股股东、实际控制人	张晚华	持有公司 66.5%的股份
持股 5%以上的股东	广州米涑投资合伙企业(有限合伙)	持有公司 19%的股份
	同信投资有限责任公司	持有公司 5%的股份
	余春华	持有公司 9.5%的股份

全资子公司	佛山横福酒店管理有限公司	全资子公司
全资子公司	广州寓米酒店管理有限公司	全资子公司
公司董事、监事、高级管理人员	张晚华	董事长兼总经理
	罗友堂	董事兼副总经理
	付建生	董事兼财务总监
	胡振寅	董事
	周鸿峰	董事
	黎永强	监事会主席
	曹双凤	监事
其他关联方	周冬娇	监事
	阳江拓必拓科技股份有限公司	董事周鸿峰持有 90%的股权
	广州拓必拓电子商务有限公司	阳江拓必拓科技股份有限公司的全资子公司
	广州爱拓爱拓投资合伙企业（有限合伙）	董事周鸿峰持有 59.70%的份额
	广东梯子科技有限公司	董事周鸿峰持有 100%的股权
	广州永嘉财税咨询有限公司	董事付建生及其配偶持有该公司 95%的股份

## 2、报告期内的关联方

关联方名称	与本公司关系	备注
广州柏秀物业管理有限公司	报告期内张晚华持有 100%的股权	2015 年 12 月 15 日，张晚华完成股权转让，辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余春华辞去监事职务。
广州市私享家酒店管理有限公司	广州柏秀物业管理有限公司全资子公司	2016 年 1 月 29 日，张晚华辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余艳平辞去监事职务。
海南私享家酒店管理有限公司	广州柏秀物业管理有限公司全资子公司	2016 年 1 月 11 日，张晚华辞去法定代表人和执行董事职务；余春华辞去监事职务。
佛山市私享家酒店管理有限公司	报告期内张晚华和余春华各持有 50%的股权	2015 年 12 月 11 日，张晚华、余春华完成股权转让；张晚华辞去法定代表人和执行董事职务；余春华辞去监事职务。
佛山市越驰酒店管理有限公司	报告期内张晚华持有 80%；余春华持有 20%	2015 年 12 月 11 日，张晚华、余春华完成股权转让；张晚华辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余春华辞去监事职务。

广州柏华酒店管理有限公司	报告期内张晚华担任其监事	张晚华已于 2015 年 11 月 25 日辞去其监事
海口私享家酒店管理有限公司	报告期内张晚华持有 50% 的股权	张晚华已于 2016 年 1 月 13 日完成股权转让。
西双版纳私享家酒店管理有限公司	报告期内张晚华持有 99%；余春华持有 1%	2016 年 3 月 1 日，张晚华、余春华完成股权转让；张晚华辞去法定代表人和执行董事兼经理职务；余春华辞去监事职务。
广州市越秀区她他房地产中介服务部	张晚华投资经营的个体工商户	张晚华已于 2016 年 3 月 15 日将其注销。
广州市海珠区永实发展有限公司	报告期内监事黎永强持有 90% 的股权	2016 年 3 月 16 日，黎永强将其对外转让
佛山市史丹尼酒店管理有限公司	报告期内董事罗友堂持有 50% 的股权	2016 年 3 月 24 日，罗友堂将其对外转让
佛山市顺德区乐从镇史丹尼家具厂	报告期内董事罗友堂投资的个体工商户	已注销

相关关联方法人的基本情况如下：

(1) 广州柏秀物业管理有限公司

企业名称	广州柏秀物业管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	914401130803507042				
住所	广州市番禺区沙头街丽骏路 22 号 17 层（1701-1711）、18 层（1801-1811）				
类型	有限责任公司				
法定代表人	张良				
成立日期	2013 年 09 月 25 日				
注册资本	10 万人民币				
经营期限自	2013 年 09 月 25 日				
经营期限至	无期限				
经营范围	物业管理；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品信息咨询服务；旅客票务代理；票务服务；会议及展览服务；房地产中介服务；汽车租赁；企业管理咨询服务；道路货物运输代理；广告业；互联网商品零售（许可审批类商品除外）；酒店住宿服务（旅游业）；				
登记机关	广州市工商行政管理局番禺分局				
核准日期	2015 年 12 月 15 日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	实缴出资额（万元）

1	刘金元	货币	9.80	98.00	9.80
2	张良	货币	0.20	2.00	0.20
合计			<b>10.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10.00</b>

## (2) 广州市私享家酒店管理有限公司

企业名称	广州市私享家酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	440106000123876				
住所	广州市天河区华强路3号富力盈力大厦南塔105房				
类型	有限责任公司				
法定代表人	袁金荣				
成立日期	2010年01月07日				
注册资本	10万人民币				
经营期限自	2010年01月07日				
经营期限至	无期限				
经营范围	房地产中介服务；酒店管理；				
登记机关	广州市工商行政管理局天河分局				
核准日期	2015年05月08日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额 (万元)	认缴出资比 例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	广州柏秀物业管理有限公司	货币	10.00	100.00	10.00
合计			<b>10.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10.00</b>

## (3) 海南私享家酒店管理有限公司

企业名称	海南私享家酒店管理有限公司			
统一社会信用代码/注册号	91469006324082057K			
住所	万宁市东澳镇神州半岛保利半岛1号公寓3号楼12A15房			
类型	有限责任公司			
法定代表人	张良			
成立日期	2015年02月10日			
注册资本	100万人民币			
经营期限自	2015年02月10日			
经营期限至	长期			
经营范围	酒店管理；酒店经营；住宿业；餐饮业；房屋托管；房地产中介；房屋租赁；小商品批发零售；票务服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)			
登记机关	海南省万宁市工商行政管理局			
核准日期	2016年1月11日			
登记状态	存续			
股东及出资信息：				
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额(万元)	认缴出资比例 (%)
1	广州柏秀物业管理有限公司	货币	100.00	100.00
合计			<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

## (4) 海口私享家酒店管理有限公司

企业名称	海口私享家酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	91460100082522012B				
住所	海南省海口市美兰区海秀东路 8 号望海国际广场公寓楼 A 区 918 室				
类型	有限责任公司				
法定代表人	梁玉				
成立日期	2013 年 12 月 03 日				
注册资本	10 万人民币				
经营期限自	2013 年 12 月 03 日				
经营期限至	2043 年 12 月 01 日				
经营范围	酒店管理，房屋租赁，会议会展服务（不含旅行社业务）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)				
登记机关	海南省海口市工商行政管理局				
核准日期	2016 年 01 月 13 日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额(万 元)
1	梁玉	货币	5.00	50.00	5.00
2	刘金元	货币	5.00	50.00	5.00
合计			10.00	100.00	10.00

## (5) 佛山市私享家酒店管理有限公司

企业名称	佛山市私享家酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	91440604068496727G				
住所	佛山市禅城区兆祥路 32 号 2 座 20-22 层(经营场所须经审批机关审批)				
类型	有限责任公司				
法定代表人	张良				
成立日期	2013 年 12 月 03 日				
注册资本	3 万人民币				
经营期限自	2013 年 05 月 07 日				
经营期限至	长期				
经营范围	酒店管理；持有效审批证件从事旅馆经营；批发、零售：日用百货；房地产中介（不含房地产价格评估）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)				
登记机关	佛山市禅城区工商行政管理局				
核准日期	2015 年 12 月 11 日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额(万 元)

1	张良	货币	0.06.00	2.00	0.06
2	刘金元	货币	2.94.00	98.00	2.94.00
合计			<b>3.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3.00</b>

## (6) 佛山市越驰酒店管理有限公司

企业名称	佛山市越驰酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	91440604081208662U				
住所	佛山市禅城区建新路 111 号三层自编号 3P4E				
类型	有限责任公司				
法定代表人	张良				
成立日期	2013 年 10 月 18 日				
注册资本	10 万人民币				
经营期限自	2013 年 10 月 18 日				
经营期限至	长期				
经营范围	服务：酒店管理（不含接待旅客住宿）、企业管理咨询、房地产中介、票务代理、汽车租赁（不含带操作人员的汽车出租）、会议服务；销售：家具、日用品；网上销售：日用品；建筑装饰工程。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
登记机关	佛山市禅城区工商行政管理局				
核准日期	2015 年 12 月 11 日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额(万 元)
1	张良	货币	0.20	2.00	0.20
2	刘金元	货币	9.80	98.00	9.80
合计			<b>10.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10.00</b>

## (7) 广州柏华酒店管理有限公司

企业名称	广州柏华酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	91440106664034705F				
住所	广州市天河区潭村路 336 号 109 铺				
类型	有限责任公司				
法定代表人	谭婷				
成立日期	2007 年 07 月 20 日				
注册资本	10 万人民币				
经营期限自	2007 年 07 月 20 日				
经营期限至	无期限				
经营范围	投资咨询服务；企业管理咨询服务；酒店管理；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房地产中介服务；房地产咨询服务；日用电器修理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；				

登记机关	广州市工商行政管理局天河分局				
核准日期	2015年12月08日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例	实缴出资额（万元）
1	谭婷	货币	10.00	100.00%	10.00
合计			10.00	100.00%	10.00

## (8) 西双版纳私享家酒店管理有限公司

企业名称	西双版纳私享家酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	532800000086167				
住所	云南省西双版纳傣族自治州景洪工业园区万达国际度假区2期A1-07号				
类型	有限责任公司				
法定代表人	刘金元				
成立日期	2015年7月13日				
注册资本	10万人民币				
经营期限自	2015年7月13日				
经营期限至	无期限				
经营范围	酒店管理、住宿管理、房屋托管、房地产中介、房屋租赁、副食批发零售、票务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
登记机关	西双版纳傣族自治州工商行政管理局				
核准日期	2015年7月13日				
登记状态	存续（在营、开业、在册）				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例	实缴出资额（万元）
1	刘金元	货币	10.00	100.00%	10.00
合计			10.00	100.00%	10.00

## (9) 佛山市史丹尼酒店管理有限公司

企业名称	佛山市史丹尼酒店管理有限公司				
统一社会信用代码/注册号	440602000243075				
住所	佛山市禅城区季华六路3号1区五座410房				
类型	有限责任公司				
法定代表人	彭建玲				
成立日期	2011年10月14日				
注册资本	50万人民币				
经营期限自	2011年10月14日				

经营期限至	长期				
经营范围	服务：酒店管理及酒店管理咨询，代顾客预订客房、机票及车票，会议接待，项目投资策划及咨询（不含证券、期货投资咨询），家庭清洁服务，物业管理（凭有效的资质证经营），室内装饰及室内装饰设计（不含建筑设计），企业管理服务，房地产中介服务，物业租赁（以上项目国家法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；销售：日用品、家具。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
登记机关	佛山市禅城区工商行政管理局				
核准日期	2014年10月29日				
登记状态	存续				
股东及出资信息：					
序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例	实缴出资额（万元）
1	彭建玲	货币	25.00	50.00%	25.00
2	许新平	货币	25.00	50.00%	25.00
合计			50.00	100.00%	50.00

阳江拓必拓科技股份有限公司、广州爱拓爱拓投资合伙企业（有限合伙）、广州拓必拓电子商务有限公司、广东梯子科技有限公司、广州永嘉财税咨询有限公司和广州市海珠区永实发展有限公司情况，参见“第三节、公司治理之十、董事、监事、高级管理人员兼职及对外投资情况”部分。

## （二）关联交易

### 1、经常性关联交易

#### （1）销售商品、提供劳务关联交易

单位：万元

单位	2016年1-4月		2015年度		2014年度	
	金额	占同类收入的比例	金额	占同类收入的比例	金额	占同类收入的比例
佛山市私享家酒店管理有限公司			26.30	28.94%		
佛山市越驰酒店管理有限公司			2.27	2.50%		
广州柏华酒店管理有限公司			16.18	17.80%		
广州市私享家酒店管理有限公司			10.64	11.71%		
广州柏秀物业管理有限公司			35.50	39.06%		
西双版纳私享家酒店管理有限公司	1.17	1.05%	-	-		

司						
合计	1.17	1.05%	90.89	100.00%		

上述关联交易全部为网络预订服务业务。

公司控股股东张晚华及其兄弟余春华控制多家以经营服务式公寓为主营业务的公司。基于多年服务式公寓的经营管理经验，2015年下半年，张晚华转变经营思路，积极推动企业向轻资产型模式转变，以便实现公司的快速发展。其后，张晚华逐步将其控制的除公司及子公司以外的以服务式公寓为主业的公司对外转让，并协商对已对外转让的服务式公寓提供预订服务和管理顾问服务，从而实现战略模式的转变。公司只对第三方运营商提供管理服务，包括但不限于平台预订服务、管理顾问服务等，并不对其经营盈亏承担任何责任。公司与关联方的关联交易公允性表现在以下几个方面：

①从关联交易的必要性方面看，公司控股股东张晚华及其兄弟余春华控制多家以经营服务式公寓为主营业务的公司。基于多年服务式公寓的经营管理经验，2015年下半年，张晚华转变经营思路，积极推动企业向轻资产型模式转变，以便实现公司的快速发展。其后，张晚华逐步将其控制的除公司及子公司以外的以服务式公寓为主业的公司对外转让，并协商对已转让的服务式公寓提供预订服务和管理顾问服务，从而实现战略模式的转变。公司通过与已转让服务式公寓的合作增加库存房源，增强发展基础，提高竞争潜力。同时，已对外转让的关联公司可借助公司的原有客户积累、网络平台优势及技术经验，降低管理成本、提高住宿率、拓展客户群辐射范围，彼此形成重要的互补合作关系。

②从佣金比例方面看，广州柏华海珠分公司与上海旅家（上海旅家网络信息技术有限公司）签订的预订合作协议约定上海旅家收取订单总额的15%作为佣金；广州柏华与艺龙网信息技术（北京）有限公司签订的合作协议约定按15%作为佣金比例；广州私享家与百酷网（杭州胜尔科技有限公司）签订的合作协议约定百酷网收取的佣金为房费的15%；广州私享家与腾邦国际（深圳市腾邦国际商业服务股份有限公司）签订的合作协议约定15%作为佣金比例；广州私享家与携程计算机技术（上海）有限公司签订的合作协议约定15%作为佣金比例。

广州柏华、佛山私享家、佛山越驰、广州私享家、广州柏秀以及西双版纳私

享家与公司签订的网络平台预订代理合同约定，公司按每自然月预订房款总金额的15%收取代理服务费。其佣金比例与关联方与其他第三方网络预订平台约定的佣金比例无差异。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 关联资金拆借

2014年公司控股股东、实际控制人张晚华向公司借款49万元，借款已于2015年归还。除此之外，未发生其他关联方资金拆借和占用公司资金的事项。

### (2) 收购佛山横福

详见第一节之“五、（二）、2、佛山横福基本情况及股权演变”。

## 3、关联方应收、应付款项余额及变化情况

### (1) 公司应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收 账款	佛山市越驰酒店管理有限公司		1.31	
	佛山市私享家酒店管理有限公司		12.90	
	广州柏秀物业管理有限公司		25.09	
	广州市私享家酒店管理有限公司		5.81	
	广州柏华酒店管理有限公司		9.42	
	小计		54.53	

### (2) 公司应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应 付款	佛山市越驰酒店管理有限公司		107.39	
	广州柏秀物业管理有限公司		21.76	
	广州柏华酒店管理有限公司		2.67	
	佛山市私享家酒店管理有限公司		2.11	
	广州市私享家酒店管理有限公司		0.69	
	小计		134.62	
应付账 款	佛山市越驰酒店管理有限公司		3.93	
	佛山市私享家酒店管理有限公司		2.98	

	小计		6.91	
--	----	--	------	--

#### 4、报告期内关联交易履行程序

公司 2016 年第四次临时股东大会决议审议通过了《关于确认公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-4 月二年一期（报告期）关联交易的议案》，议案审议确认了公司与关联方的往来事项关联交易定价公允，其决策程序符合《公司章程》的规定及公司股东会、董事的授权，不存在交易不真实、定价不公允及影响公司独立性及日常经营的情形，亦不存在损害公司及其他股东权益的情形。

### （三）对关联交易决策与程序的规定

为规范关联交易行为，保证关联交易的公允性，维护中小股东利益，公司根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，通过《公司章程》和《关联交易管理制度》等文件对关联交易的决策权利和程序作了明确规定。

《关联交易决策制度》的有关规定如下：

股东大会审议权限：公司与其关联人达成的关联交易总额高于 300 万元（不含 300 万元）或公司最近经审计净资产值的 10% 以上的，必须向董事会报告，由公司董事会作出决议后提交公司股东大会审议，该关联交易在获得公司股东大会批准后实施，但公司获赠现金资产和关联方为公司提供借款或担保除外。

任何与该关联交易有利益关系的关联人在股东大会上应当放弃对该议案的投票权。关联股东有特殊情况无法回避时，在公司征得有权部门同意后，可以参加表决，公司应当在股东大会决议中对此作出详细说明；

董事会审议权限：公司与其关联人达成的关联交易总额超过 100 万元（不含 100 万元）但尚未达到 300 万元且未达到公司最近经审计净资产值的 10% 的，由公司董事会作出决议，但公司获赠现金资产和关联方为公司提供借款或担保除外；

公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，不得参与表决；

总经理批准权限：公司与关联人达成的关联交易总额在 100 万元以下（含

100万元)且未达到公司最近经审计净资产值的10%的,由公司总经理批准决定,但公司获赠现金资产和关联方为公司提供借款或担保除外。

## 五、需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他事项

### (一) 期后事项

截至本说明书签署日,公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

### (二) 或有事项

公司在报告期内不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

### (三) 其他重要事项

公司于2016年1月16日召开临时股东会会议,全体股东一致同意将广东寓米网络科技有限公司整体变更为广东寓米网络科技股份有限公司。2016年2月2日,公司整体改制变更为股份有限公司。

## 六、资产评估情况

2016年公司进行整体改制,整体变更为股份有限公司。北京中和谊资产评估有限公司出具了中和谊评报字[2016]51001号《广东寓米网络科技有限公司股份制改造项目资产评估报告》,在基准日2015年12月31日,广东寓米网络科技有限公司经评估的净资产值为1,038.19万元。

资产评估结果汇总表

单位:万元

序号	资产负债项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	331.82	331.82		
2	非流动资产	736.08	768.11	32.03	4.35
3	其中:长期股权投资	700.21	731.81	31.60	4.51
4	固定资产	10.30	10.30		
5	无形资产	25.57	26.00	0.43	1.68

6	资产总计	1,067.90	1,099.93	32.03	3.00
7	流动负债	61.74	61.74		
8	非流动负债				
9	负债合计	61.74	61.74		
10	净资产	1,006.16	1,038.19	32.03	3.18

## 七、股利分配政策及分配情况

### （一）报告期股利分配政策

按照《公司章程》规定：公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。公司利润分配政策为公司依法缴纳所得税和提取法定公积金、任意公积金后，按各方在公司注册资本中所占的比例进行分配。

### （二）实际股利分配情况

报告期内公司未向股东分配股利。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后，股利分配将按照公司章程关于利润分配的相关规定，在保障公司有利发展的前提下合理进行股利分配。

#### （四）子公司分红情况

报告期内，子公司未进行利润分配。

### 八、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

#### （一）子公司基本情况

子公司具体情况详见公开转让说明书“第一节基本情况”之“五、（二）子公司基本情况”。

#### （二）子公司报告期内主要财务数据

佛山横福（经审计）的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	546.35	843.60	-
非流动资产	351.14	79.27	-
<b>资产合计</b>	<b>897.49</b>	<b>922.87</b>	-
流动负债	531.51	383.16	-
非流动负债	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>531.51</b>	<b>383.16</b>	-
实收资本	500.00	500.00	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>365.97</b>	<b>539.70</b>	-
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>897.49</b>	<b>922.86</b>	-
项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
营业收入	769.99	614.28	-
营业利润	-226.74	61.81	-
净利润	-173.73	39.70	-
经营活动产生的现金流量净额	1.79	-12.13	-

广州寓米（经审计）的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	190.35	194.57	-
非流动资产	14.26	2.93	-
<b>资产合计</b>	<b>204.60</b>	<b>197.50</b>	-

流动负债	47.38	6.30	-
非流动负债	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>47.38</b>	<b>6.30</b>	-
实收资本	200.00	200.00	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>157.23</b>	<b>191.21</b>	-
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>204.60</b>	<b>197.50</b>	-
<b>项目</b>	<b>2016年1-4月</b>	<b>2015年度</b>	<b>2014年度</b>
营业收入	-	-	-
营业利润	-45.30	-11.72	-
净利润	-33.98	-8.79	-
经营活动产生的现金流量净额	-87.35	-105.79	-

广州寓米和佛山横福均成立于 2015 年，因此 2014 年无财务数据。

## 九、风险因素

### （一）社会性突发事件的风险

本公司主要经营服务式公寓租赁，属于服务业中的其他住宿业。该行业经营状况受宏观调控、经济周期和突发性事件影响较大，特别是经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等会给整个行业带来一定冲击，从而对本公司的公寓出租率和租赁价格等经营产生影响。

### （二）实际控制人控制风险

截至本公开转让说明书签署日，张晚华直接持有本公司 700 万股，通过广州米涑投资合伙企业（有限合伙）间接控制本公司 200 万股，共计可以控制公司表决权总额的 85.5%，为本公司的控股股东、实际控制人。目前，张晚华先生在本公司担任董事长、总经理兼法定代表人，可利用其控制地位，通过行使表决权或其他方式对公司的重大人事、发展战略、经营决策、利润分配等方面产生重大影响。股权的相对集中削弱了中小股东对公司管理决策的影响力，有可能会影响公司中小股东的利益。

### （三）营运成本不断上升的风险

本公司主要经营服务式公寓租赁，房屋租金和员工费用作为主要的营运成本都面临着可预见的上升趋势。一方面公司现有直营门店处于交通便利的繁华路段，租金呈上涨态势，另一方面由于国民平均收入水平的提高和公寓租赁行业日趋激烈的人力资源争夺也将促使人力资源成本的上升，成本控制是公司将面对的难题。

### （四）人才流失风险

本公司的业务发展与大量拥有丰富行业经验的员工密不可分。随着公司业务的扩展，一方面，公司需要持续地吸引优秀人才加入；另一方面，随着行业竞争日益激烈，人才方面的竞争加剧，如果本公司无法保持团队的稳定，吸引及挽留足够数量的优秀人才，将对公司生产经营和持续发展产生不利影响。

公司将通过学习培训、股权激励、晋升机制、企业文化等方面采取有效措施，以进一步吸收优秀人才，稳定公司管理团队及核心人员。

### （五）未取得相关行业经营资质的风险

根据 2015 年 11 月 19 日国务院办公厅发布的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85 号），国家将“积极发展客栈民宿、短租公寓、长租公寓等细分业态”。服务式公寓租赁的业务属于“生活性服务业”，关于经营“生活性服务业”的认证认可制度、资质条件等问题，有待国家进一步的明确。住房城乡建设部门和公安部门作为公司的业务主管机关，没有要求公司办理经营服务式公寓租赁的相关资质。公司也没有因违法违规受到主管机关的处罚的情况。虽然截至公开转让说明书签署日没有相关的法律法规明确界定“生活性服务业”当中的服务式公寓租赁与“旅馆业”的区别，但是两者仍然在“行业背景、行业分类、服务内容、物业形态、缴费标准、监管部门、监管要求、行业许可”等方面存在明显差异。公司以服务式公寓租赁方式提供住宿服务，两家直营公寓租赁门店未持有当地公安局颁发的《特种行业许可证》和当地卫生管理部门颁发的《卫生许可证》。公寓租赁行业虽然得到国家政策层面的支持，且公司经营的公寓租赁与传统酒店旅馆业存在一定行业差别，而国家亦没

相关文件明确界定公寓租赁与旅馆业的区分，但仍然不能排除未持有相关旅馆行业资质证书导致的经营风险。

公司在经营过程中已接受当地公安局的监管，按公安机关的要求，取得数据传输接口，配合公安局接受租客身份信息登记工作。公司于2016年5月13日取得了佛山市横福酒店管理有限公司所在地佛山市公安局禅城分局环市派出所出具的《证明》，证明确认未发现佛山横福成立至证明出具日有违规行为。2016年7月1日，佛山市禅城区祖庙街道国土城建和水务局出具《证明》，证明：暂未发现佛山横福因违法违规受到禅城区国土城建和水务局处罚的记录。此外，2016年6月16日，公司控股股东、实际控制人张晚华出具《承诺》明确表示：“如公司及子公司因未取得业务许可、经营资质而受到相关行政机关的处罚或产生其他损失，本人愿意以自有财产或资金承担公司因此遭受到的全部经济损失”。

#### （六）规模扩张所带来的管理风险

截至本公开转让说明书签署日，公司下属直营店2家，根据公司发展规划，未来公司将进一步开拓直营门店，积极发展第三方门店，公司规模将进入快速扩张期，业务扩张将为公司带来一定的管理风险。

为合理控制公司的业务拓展风险，公司制定了一系列涉及房源获取、第三方运营商选取标准、租赁合同签订以及新店筹备的业务规则。

为保证公司各门店的服务水平，公司制订了一套标准、完善的门店管理制度，涉及门店经营管理的各个方面，确保了门店各项经营行为的标准化、精细化。

但是，若公司管理水平的提升无法跟上公司扩张的速度，则可能出现业务失控，失去市场机遇以及门店管理滞后影响用户体验等情形，进而对公司市场形象和经营业绩造成不利影响，并影响公司的整体盈利能力。

#### （七）租赁房产的权属风险

截至本公开转让说明书签署日，公司下属直营店2家。该类门店由公司子公司佛山横福与物业业主或其授权的管理人签订租赁协议，出租方均为产权所有人

或实际管理人及特别授权使用人，均有权行使对外出租权利。

截至公开转让说明书签署日，公司未曾出现因承租物业权属瑕疵或其他争议导致经营损失的情形。但是，仍然不能排除由于公司租赁房屋存在出租方对其房屋合法权属有效证明的瑕疵，或租赁用途和规划用途不一致，或者存在其他与租赁房屋相关的争议，导致相关门店的经营被迫中止或者其他损失的可能，从而会对本公司的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的出租人须向相关承租人做出赔偿，但仍然会影响公司的正常经营，从而对公司的业绩造成不利影响。

2016年6月16日，公司控股股东、实际控制人张晚华出具《承诺》明确表示：“如因上述权属瑕疵或租赁用途与该物业的规划用途不一致出现重新选址开业的，则自佛山横福停业之日起一年内，有关物业出租方未能赔偿或未能全部赔偿佛山横福损失（具体损失金额按照截至审计基准日2016年4月30日经审计的佛山横福固定资产及装修投入账面金额）的，本人将立即按照上述方法计算的未赔偿损失向公司予以全额补偿，用于支持其搬迁及开设新店。同时，本人将按照佛山横福停业之日前一个会计年度经审计的净利润金额和停业期间进行折算向佛山横福提供补偿，用于弥补佛山横福停业期间的营业损失”。

## （八）法律责任风险

公司为公寓运营商提供预定平台服务和管理顾问服务，公寓运营商存在因违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失的可能，公司也因此可能受到牵连，并且与公寓运营商共同承担赔偿责任，造成损失的风险。

为了降低上述法律责任风险，公司采取了如下措施：

1、公司加强了合同管理，设立专门的法务岗位，所有的合同都需经公司的法务审核通过后，才可以签订。

2、将在合同中明确公司和公寓运营商各自的权利义务和法律责任，明确约定，在经营过程中，公寓运营商如果存在违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失的，公司不承担任何责任。

3、公司制定了一个资格审查与评价体系，定期对公寓运营商进行考核，凡是存在违规经营或者重大法律纠纷的公寓运营商，公司将及时与其解除合同，并在预订平台上除名。

4、公司加强发布信息的审核，确保发布信息的真实性。

公司设立专门的岗位审核公寓运营商提供的信息，确保预订平台发布信息的真实性，并且取得了公寓运营商的《营业执照》，定期实地考察公寓运营，实时掌握公寓运营商的实际情况。

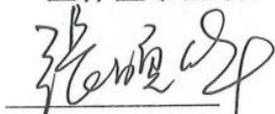
截至公开转让说明书签署日，在公司经营过程中，没有发生因公寓运营商违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失，使得公司受到牵连的情况。即便将来可能存在因公寓运营商违法违规或者未尽到管理职责造成住客（租客）损失的情况，公司基于上述措施，也可以规避经营中存在的上述法律风险。

## 第五节董事、监事、高管人员及中介机构声明

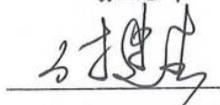
### 一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

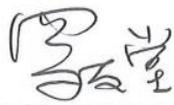
全体董事签名：



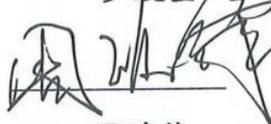
张晚华



付建生



罗友堂

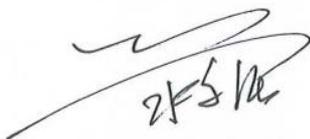


周鸿锋



胡振寅

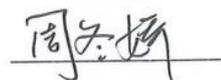
全体监事签名：



黎永强

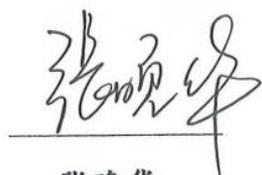


曹双凤



周冬娇

全体高级管理人员签名：



张晚华



罗友堂



付建生

广东寓米网络科技有限公司

2016年8月30日

## 二、主办券商声明

本公司已对本说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（签名）：



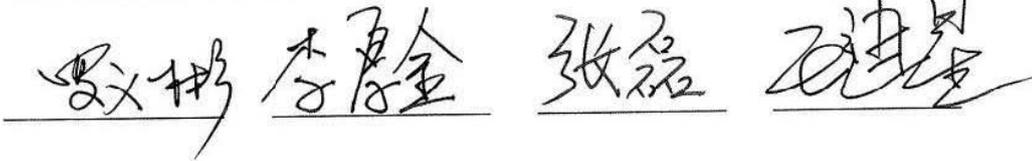
李长伟

项目小组负责人（签名）：



马晓敏

项目小组成员（签名）：



罗义彬

李厚金

张磊

王迪星

太平洋证券股份有限公司



2016年8月30日

### 三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读本说明书，确认本说明书与本所出具的法律意见书并无矛盾之处。本所及经办律师对公司在本说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认本说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：



王炜玮



黄文炎

律师事务所负责人：



钟国才



#### 四、 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本说明书，确认本说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对公司在本说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认本说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



魏淑珍



黎利玲

会计师事务所负责人：



张增刚



2016年8月30日

## 五、评估机构声明

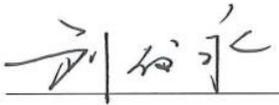
本所及签字注册评估师已阅读本说明书，确认本说明书与本所出具的评估报告无矛盾之处。本所及签字注册评估师对公司在本说明书中引用的评估报告的内容无异议，确认本说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册评估师：

  
罗曼斐

  
丰力

法定代表人：

  
刘俊永

北京中和谊资产评估有限公司

2016年8月30日



## 第六节 附录和备查文件

### 一、备查文件目录

投资者可以查阅与本次公开转让有关的所有正式文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

- （一）主办券商推荐报告；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）法律意见书；
- （四）《公司章程》；
- （五）全国股份转让系统公司同意公司股票挂牌的审查意见；
- （六）其他与本次公开转让有关的重要文件。